



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

GESCHÄFTSBERICHT 2018/19

GESCHÄFTSBERICHT 2018/19

INHALT	SEITE
Kennzahlen	2
Organe	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	5
Lagebericht/Konzernlagebericht	6
Konzernbilanz	50
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	52
Konzernanhang	56
Bestätigungsvermerk Konzern	75
Bericht des Aufsichtsrats	80

JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR AG

Bilanz	83
Gewinn- und Verlustrechnung	85
Anlagespiegel	86
Anhang	86
Bestätigungsvermerk	98

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2018/19	2017/18	2016/17	2018/19	2017/18	2016/17
Umsatz in Mio. €	117,0	110,7	113,1	30,9	29,7	30,3
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	4,9	3,5	3,8	1,4	2,6	1,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-16,9	-15,8	-15,9	-3,5	-3,4	-3,1
Finanzergebnis in Mio. €	-11,3	-10,6	-11,8	-2,7	-3,1	-4,0
EBITDA in Mio. €	77,3	75,5	74,0	51,9	45,6	43,6
Konzern- / Jahresüberschuss in Mio. €	37,7	31,8	30,3	39,0	29,6	27,9
Umsatzrentabilität in %	32,2	28,7	26,8	126,2	99,7	92,1
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	51,34	47,64	45,37	–	–	–
FFO in Mio. €	53,4	53,6	50,2	–	–	–
FFO je Aktie/Anteil in €	72,78	73,01	68,39	–	–	–
Instandhaltung in Mio. €	12,4	10,7	10,7	–	–	–
Instandhaltung €/m ²	26,16	22,52	22,67	–	–	–
Vermietungsquote Bestand in %	99,9	99,9	99,8	–	–	–

KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2018/19	2017/18	2016/17	2018/19	2017/18	2016/17
Bilanzsumme in Mio. €	1.033,0	875,2	827,3	581,8	465,3	422,4
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	22,7	15,2	71,2	6,4	2,5	56,7
Langfristiges Vermögen in Mio. €	864,5	749,2	748,9	376,2	373,2	374,3
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	168,5	126,0	78,4	205,6	92,1	48,1
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) Faktor	5,1	5,9	9,6	1,8	4,1	7,8
Anlageintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	83,7	85,6	90,5	64,7	80,2	88,6
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	16,3	14,4	9,5	35,3	19,8	11,4
Eigenkapital in Mio. €*	268,9	251,8	243,1	205,2	192,2	186,8
Finanzschulden in Mio. €	651,5	521,6	483,2	266,7	188,3	156,3
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen) in %	69,9	82,6	78,5	83,4	82,0	81,3
Eigenkapitalquote in %	26,0	28,8	29,4	35,3	41,3	44,3
Verschuldungsgrad bei Buchwertbetrachtung in %	63,1	59,6	58,4	45,8	40,5	37,0
Verschuldungsgrad bei Marktwertbetrachtung in %	18,3	18,3	18,4	–	–	–

* in der Sedlmayr AG einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

KENNZAHLEN AKTIE

Wertpapierkennnummer	722400
ISIN	DE0007224008

Börse	München m:access/Freiverkehr
	Frankfurt Freiverkehr
	Stuttgart Freiverkehr
	Tradegate

Anzahl Aktien	Stammaktien	734.273
	Namensaktien	20
	Gesamt	734.293

Ausschüttung in €	Dividende	Bonus	Gesamt
2018/19	29,00	15,00	44,00
2017/18	24,00	15,00	39,00
2016/17	22,00	15,00	37,00

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Daniela Meier-Meiting, München

Vorsitzende (ab 26.4.2019)

Stellvertretende Vorsitzende (bis 26.4.2019)

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

Ehrenvorsitzender (ab 26.4.2019)

Vorsitzender (bis 26.4.2019)

Bernhard Soltmann, München

Stellvertretender Vorsitzender (ab 26.4.2019)

Michaela Gegerle, Hagenheim

Anton Merk, München

(ab 26.4.2019)

Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München

(bis 26.4.2019)

Maximilian Soltmann, München

(ab 26.4.2019)

Karola Teuber-Derya, Germering

GESCHÄFTSFÜHRENDER
PERSÖNLICH HAFTENDER
GESELLSCHAFTER
(bis 16.10.2018)

Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Thomas Wagner

Martin Schumacher

VORSTAND
(ab 16.10.2018)

Thomas Wagner

Martin Schumacher

HAUPTVERSAMMLUNG

TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

am Mittwoch, den 27. Mai 2020, um 11.00 Uhr, in den Geschäftsräumen der Gesellschaft,
80335 München, Marsstraße 46-48

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2019 und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018/19
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018/19
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018/19
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019/20

München, im April 2020

Der Vorstand

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Teilnahmebedingungen an der ordentlichen Hauptversammlung, die als virtuelle Hauptversammlung abgehalten wird, entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung und Tagesordnung bzw. dem Bundesanzeiger vom 22. April 2020.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

STRUKTUR DES KONZERNS

Die Sedlmayr AG gehört mit ihren Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) zu den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Die sich überwiegend in München befindenden Immobilien der Sedlmayr Gruppe werden durch den Immobilienbesitz der Dinkelacker AG mit ihren Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) in Stuttgart und dessen Umland ergänzt und erweitert. Der Konzern ist damit in zwei der wirtschafts- und wachstumsstärksten Regionen Deutschlands mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer positiven Haushaltsprognose, die eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage erwarten lässt, in erheblichem Umfang vertreten. 13 Bestandsobjekte in Berlin und 23 in Leipzig ergänzen das Portfolio.

Im Schwerpunkt befasst sich der Konzern mit der Bewirtschaftung, der Entwicklung und dem Ausbau des eigenen Immobilienbestandes. Die ausgewogene Mischung aus wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen resultiert aus den seit vielen Jahren verstärkten Akquisitionen in Wohngebäude, die flächenmäßig mittlerweile über 50 % des Immobilienportfolios ausmachen.

Über die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH werden Projektentwicklungen in München und Berlin realisiert, wobei grundsätzlich auch Standorte im Großraum von München von Interesse sind.

Das auf ein langfristiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtete Geschäftsmodell des Konzerns konzentriert sich im Interesse unserer Anteilseigner in den beiden Schwerpunktbereichen auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes des Konzerns.

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Zielsetzungen im Konzern blieben im Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert.

Im Bereich der langfristigen Bewirtschaftung von Immobilien richtet sich unser Hauptaugenmerk auf ein nachhaltiges Wachstum. Dazu gehört in erster Linie ein organisches Wachstum durch die Hebung vorhandener Baureserven bzw. Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial, flankiert durch ausgewogene Mietpreisanpassungen bei Bestandsobjekten, bei denen neben ökonomischen auch soziale Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Der Erwerb von Immobilien vervollständigt unser auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Konzept.

Im Bereich der Projektentwicklung liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnungs- oder Gewerbebaurecht auf unbebauten oder bebauten Grundstücken mit Entwicklungspotenzial. In Berlin gehört hierzu ebenfalls der Erwerb von Häusern, die nach entsprechender Aufwertung wieder im Markt platziert werden können. Ab einem Projektvolumen von 50 Mio. € sind zudem Joint Ventures mit ausgesuchten Partnern möglich.

An den beiden Hauptstandorten München und Stuttgart partizipiert der Konzern bei den gewerblich genutzten Flächen von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern und Baden-Württemberg. Im Bereich Wohnen begünstigt maßgeblich der Zuzug die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Darüber hinaus verstärken das hohe und teilweise noch wachsende Niveau an 1–2-Personen-Haushalten sowie ein Geburtenüberschuss in beiden Städten generell die Nachfrage nach Wohnraum.

In erster Linie durch die zu Beginn des Berichtsjahres wirksam gewordene erhebliche Pächterhöhung für die beiden Brauereigelände in München sowie aufgrund von Mietüberhängen von im Vorjahr unterjährig fertiggestellter Neubauten und Umbauten im Bestand, erhöhten sich die Miet- und Pächterlöse im Konzern im Geschäftsjahr deutlich. Daneben sorgten die Anpassungen bei indexierten Mieten und Mieten nach Mietspiegel für das gestiegene Mietniveau. Die auch im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der marktspezifischen Gegebenheiten weiter verbesserte Bestandsqualität unserer Objekte sorgte darüber hinaus bei Neu- bzw. Anschlussvermietungen für eine marktkonforme Mietpreisentwicklung.

Unsere Wohnungen entsprechen heute weitgehend den insgesamt gestiegenen Erwartungen der Mieter hinsichtlich Ausstattung und Standort. Dies veranschaulicht die seit vielen Jahren insgesamt sehr hohe Vermietungsquote unserer Objekte, die im Bereich Wohnen sowie im Bereich der gewerblich genutzten Flächen zum Ende des Berichtszeitraums 2018/19 nahe 100 % lag.

Mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld, in dem die Preisvorstellungen der Verkäufer sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen nicht veränderten und Multiplikatoren der Nettojahresmieten von 50 weiter zunehmend die Regel als die Ausnahme sind, wird der Erwerb eines Objekts auf dem freien Markt immer schwieriger. Dennoch gelang kurz vor Ende des Geschäftsjahres der Kauf von drei Häusern aus den Gründerjahren in Leipzig, deren Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten allerdings erst im Geschäftsjahr 2019/20 erfolgen wird. In Berlin übernahm die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG zudem noch zwei Häuser an einem attraktiven Standort von der SPG Clayallee 18-22 Berlin Wohnprojekt GmbH in den Bestand.

Weiterhin zurückhaltend beurteilen wir den Ankauf von reinen Gewerbeobjekten, der nur bei exzellenter Lage des Objekts im Einzelfall und zur Arrondierung des vorhandenen Bestands näher geprüft wird.

Wichtig blieb uns eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der wir streng darauf achten, dass unsere Gesamtverschuldung nicht über 25 % des Marktwertes des Immobilienportfolios der Sedlmayr- und der Dinkelacker Gruppe steigt. Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen sowie der Investitionen in den Bestand erfolgen in aller Regel aus dem erwirtschafteten Cash-Flow. Größere Maßnahmen am Bestand sowie Akquisitionen werden bei Bedarf aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient. Unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben pflegen wir daher einen engen Kontakt zu Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 lag der Verschuldungsgrad auf Basis konservativer Marktwerte der Bestandsimmobilien der Sedlmayr- und der Dinkelacker Gruppe in Höhe von rd. 2,4 Mrd. € bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von gut elf Jahren und Finanzierungskosten von im Mittel 2,14 % bei gut 18 %. Unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anschlussfinanzierungen von Darlehen, deren Zinsfestschreibungen in den nächsten Geschäftsjahren sukzessive auslaufen bzw. im Zusammenhang mit Investitionen neu abgeschlossen wurden, werden sich die Finanzierungskosten für Immobilien des Anlagevermögens im Konzern auf rd. 1,9 % vermindern. Die Restlaufzeiten der Darlehen steigen danach rechnerisch auf durchschnittlich gut zwölf Jahre.

KONZERNSTEUERUNG

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften – mit Ausnahme des Teilkonzerns der Dinkelacker AG – zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling.

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Aus diesem leiten sich eine Ergebnisrechnung und eine Cash-Flow-Planung ab, denen eine detaillierte Umsatz- und Kostenplanung zugrunde liegt. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert, um so im Bedarfsfall ein zeitnahes Reagieren und Gegensteuern bei unerwarteten negativen Entwicklungen sicherzustellen.

In wöchentlichen Sitzungen des Vorstandes sowie in regelmäßigen Teambesprechungen der Fachbereiche werden aktuelle Themen des Geschäftsverlaufs und Planabweichungen angesprochen und im Bedarfsfall geeignete Korrekturmaßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung wiederkehrend analysiert und bewertet und soweit möglich und sinnvoll mit Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Handelskonflikte der USA mit China und Europa sowie die Unklarheiten über die zukünftigen Wirtschaftsbeziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Gemeinschaft führten im Verlauf des Jahres 2019 zu einer deutlichen Abschwächung des Welt Handels und belasten damit die stark von der Exportindustrie abhängige deutsche Wirtschaft.

Insbesondere die Geschäftslage im exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem rund ein Viertel der deutschen Wertschöpfung generiert wird, verschlechterte sich seit Mitte 2018 erkennbar. Besonders ausgeprägt zeigt sich dieser Rückgang im Kraftfahrzeugbau, in dem die Produktion binnen Jahresfrist um über 20 % zurückging und der neben zyklischen Faktoren auch einem signifikanten Technologiewandel geschuldet ist.

Dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland im laufenden Kalenderjahr dennoch leicht über den Vorjahreswert hinausgehen dürfte, liegt an einer starken Inlandskonjunktur, die insbesondere von kräftig wachsenden Konsumausgaben der privaten Haushalte und einer guten Nachfrage am Bau getragen wird. Durch eine Reihe fiskalpolitischer Maßnahmen, wie z. B. die Erhöhung von Grund- und Kinderfreibeträgen und aufgrund der kräftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen konsumierten die privaten Haushalte im 1. Halbjahr 2019 mit +4,5 % deutlich mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei einem moderaten Anstieg der Verbraucherpreise auf im Jahresmittel rd. +1,4 % sollten die privaten Konsumausgaben bis zum Jahresende 2019 weiter kräftig zulegen.

Demgegenüber expandierten die Ausfuhren im 1. Halbjahr 2019 nach einem starken Jahresauftakt deutlich verhaltener, obwohl vorgezogene Lieferungen nach Großbritannien aufgrund des ursprünglich für Ende März 2019 geplanten Austritts aus der Europäischen Union die Nachfrageschwäche anderer Abnehmerländer deutlich überkompensierte. Bis zum Jahresende 2019 wird bei einem sich auf diesem Halbjahresniveau stabilisierenden Export mit einem Anstieg der realen Ausfuhren von +0,9 % gerechnet.

Korrespondierend zu dieser sichtbar schwächeren Nachfrage nach deutschen Produkten im Ausland verminderten sich die Einfuhren von Waren und Ausrüstungsgütern zu Beginn des 2. Halbjahrs 2019 erkennbar, sodass diese auf Jahressicht bis Ende 2019 preisbereinigt nur mehr um +2,6 % über dem Vorjahreswert liegen dürften.

Damit wäre der Außenbeitrag des Bruttoinlandsprodukts (BIP), als Saldo aus Ex- und Import, wie bereits im Vorjahr auch im Kalenderjahr 2019 negativ.

Nach einem kräftigen Anstieg zum Jahresauftakt von +2,5 %, der auch auf günstige Witterungsbedingungen zurückzuführen war, sanken die Bauinvestitionen im 2. Quartal 2019 um rd. -1 %.

Obwohl bis zur Jahresmitte die Anzahl an Baugenehmigungen um -3,4 % auf 196.400 Einheiten zurückging, dürfte es bis zum Jahresende aufgrund der guten Auftragslage zu einem erneuten Zuwachs bei den realen Bauinvestitionen für Wohngebäude von knapp +4 % kommen. Unterstützt wird diese Entwicklung durch die weiterhin guten Rahmenbedingungen sowie die zuletzt nochmals verbesserten Finanzierungsbedingungen. Einzig der seit geraumer Zeit feststellbare, deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate liegende Preisanstieg im Baugewerbe, der durch Lohnkostensteigerungen und höhere Preise für Baumaterialien sowie durch die hohe Kapazitätsauslastung der Branche ungünstig beeinflusst wird, könnte mittelfristig dämpfend wirken.

Die gewerblichen Bauten profitieren weiterhin von den Investitionsprojekten der Deutschen Bahn sowie vom Breitbandausbau. Auch wenn insbesondere exportorientierte Unternehmen bei Bauaufträgen zuletzt etwas vorsichtiger agierten und Projekte dort teilweise auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wurden, blieben die Neuaufträge für gewerbliche Bauprojekte sichtbar im Plus, sodass diese im Jahr 2019 gleichfalls deutlich um insgesamt +4,4 % zulegen sollten.

Deutlich verhaltener als im Vergleichszeitraum des Vorjahres entwickelte sich der auf hohem Niveau liegende öffentliche Bau. Neben dem Abruf weiterer Gelder aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfond werden die Bundesmittel für die Sanierung der Schulinfrastruktur im Kalenderjahr 2019 noch zu einem Anstieg der öffentlichen Bauinvestitionen um +1,6 % beitragen.

Insgesamt dürften die realen Bauinvestitionen über alle Segmente in diesem Jahr um +3,7 % über dem Vorjahresvolumen liegen und damit einen deutlich positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum in Deutschland leisten.

Zusammen mit der im Inland günstigen Geschäftslage im Einzelhandel und im Bereich der konsumnahen Dienstleister bleiben die negativen Einflüsse auf die heimische Konjunktur somit auf die Industrie und die ihr zuarbeitenden Dienstleister beschränkt. Nach einer voraussichtlich wenig veränderten Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2019 wird im Schlussquartal gleichfalls mit einem geringen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von +0,1 % gerechnet. Damit würde die deutsche Wirtschaft nach dem Plus von +1,5 % im Vorjahr im gesamten Jahr 2019 um +0,5 % wachsen.

Durch die rückläufige Auslastung im Verarbeitenden Gewerbe verlangsamte sich der Beschäftigungsaufbau im bisherigen Verlauf des Jahres deutlich. Sichtbar wird dies vor allem an der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die im 1. Halbjahr 2019 mit rd. 70.000 Personen so schwach wie seit über sechs Jahren nicht mehr zunahm.

Während sich der Beschäftigungsaufbau in den Wirtschaftszweigen der öffentlichen Verwaltung unvermittelt fortsetzte, führte der Nachfragerückgang in der Industrie seit Ende März 2019 zu einer insgesamt deutlich verhalteneren Nachfrage, auch wenn in Teilbereichen Arbeitsplätze nicht besetzt werden konnten und die Vakanzzeiten offener Stellen zuletzt auf einen neuen Höchststand stiegen. Vor diesem Hintergrund dürften Unternehmen wohl länger als in den vergangenen konjunkturellen Schwächephasen an ihren Arbeitskräften festhalten.

Einschließlich der konsumnahen Dienstleister und dem Baugewerbe, deren Beschäftigtenzahlen in den kommenden Monaten weiter zunehmen sollten, bleibt es auch in 2019 nochmals bei einem kräftigen Anstieg der Erwerbstätigkeit um knapp 400.000 Personen auf 45,1 Millionen Beschäftigte. Bei etwas weniger als 2,3 Millionen Arbeitssuchenden im Jahresmittel dürfte die Arbeitslosenquote in Deutschland bis Ende Dezember 2019 damit auf 5 % zurückgehen.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DER IMMOBILIENMARKT

Würde nicht der Klimawandel die Schlagzeilen füllen, wäre der Immobilienmarkt das Top-Thema der Medien in Deutschland im Jahr 2019.

Insbesondere der Wohnungsmarkt steht derzeit weit vorne in der politischen und öffentlichen Diskussion. Dabei geht es meist um die überproportionalen Miet- und Preissteigerungen der letzten Jahre, die im Wesentlichen in den Großstädten und Ballungsgebieten Wohnraum deutlich verteuerten. Die Preisdynamik in den bevorzugten Standorten unterscheidet sich dabei auch im Verlauf des Jahres 2019 nicht wesentlich zu den Vorjahren und widerspricht damit der Erwartung, die Ende 2018 kurze Zeit vertreten wurde, dass steigende Zinsen insgesamt Druck auf die Immobilienpreise ausüben könnten. So lag Mitte des Jahres 2019 der Preisanstieg für Immobilien bundesweit bei rd. +8 % und für Baugrundstücke bei rd. +11 %. Auch die angebotenen Eigentumswohnungen verteuerten sich im gleichen Zeitraum landesweit noch zwischen 10 % und 15 %. Eine Trendwende bei den Preisen sehen Marktbeobachter nicht, auch wenn infolge der nachlassenden Wachstumsdynamik das absolute Transaktionsvolumen zeitversetzt zurückgehen könnte.

Eine Studie der Uni Freiburg geht sogar so weit, dass mit Ausnahme einzelner Regionen insbesondere in Ostdeutschland die Preise für Immobilien bundesweit bis 2030 und in den begehrten Großstädten sogar bis 2060 weiter kontinuierlich – wenn auch nicht mehr so stark wie bisher – steigen werden.

Die Hauptursachen hierfür liegen primär an einem fehlenden Wohnraumangebot in den nachgefragten Regionen. Schließlich scheitern viele größere Stadtentwicklungen am Widerstand der Bürger, die etwa zunehmenden Verkehr oder den Verlust von Freiflächen fürchten.

Auf der anderen Seite stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland bei rd. 45 %, obwohl Wohneigentum in vielen Regionen des Landes infolge der Einkommens- und Zinsentwicklung deutlich erschwinglicher geworden ist. Einer der Gründe hierfür ist der von den finanzierenden Banken geforderte Eigenkapitalanteil von bis zu 20 %, der bei einer entsprechenden Senkung der Erwerbsnebenkosten – beispielsweise durch einen Freibetrag – durchaus darstellbar wäre.

Keinesfalls kann Wohneigentum den ausreichenden Neubau von kleineren Wohnungen ersetzen, die insbesondere in den Städten dringend benötigt werden, weil in 80 % der Stadthaushalte auch mittelfristig nur ein bis zwei Personen leben werden. Denn entgegen der öffentlichen Wahrnehmung macht der Neubau von Mehrfamilienhäusern heute nur rd. 15 % der gesamten Wohnungsbautätigkeit aus. An der unbefriedigenden Gesamtsituation wird sich aber wenig ändern, solange die Politik mancherorts Investoren am liebsten ganz aus dem Markt drängen möchte anstatt die gute Investorensituation zu nutzen und die Branche mit Mietendeckel etc. verschreckt anstatt partnerschaftliche und lösungsorientierte Ansätze zu finden.

INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Eine weiterhin expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die wenigstens bis weit in das Jahr 2021 wahrnehmbare Zinssteigerungen ausschließt, und das Fehlen von Anlagealternativen, die annehmbare Eigenkapitalrenditen bei einem überschaubaren Risikoprofil ermöglichen, unterstützten bis Ende September 2019 den erneuten Anstieg der Investments in Immobilien. Mit rd. 43,1 Mrd. € investierten mehrheitlich einheimische Kapitalanleger in den ersten neun Monaten des Jahres knapp +1 % mehr als im Vergleichszeitraum in gewerblich genutzte Liegenschaften.

Gefragt waren insbesondere Büroimmobilien in den sieben deutschen A-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (Top-7), die bis Ende September 2019 knapp 60 % zum bundesweiten Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien beisteuerten. Dabei versuchten Investoren zunehmend ihre Portfolios zu diversifizieren, indem sie auch ihren Anteil an gemischt genutzten Einzelobjekten sukzessive erhöhten.

Als Folge des Nachfrageüberhangs nach gewerblich genutzten Objekten fiel die Spitzenrendite für Büroobjekte in den Top-7-Standorten erstmals unter die 3-Prozent-Marke auf 2,97 % und lag damit um rd. 0,23 % unter dem Mittelwert des Vorjahres.

Nach einer verhaltenen Halbjahresbilanz erhöhte sich das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in München bis Ende September 2019 nochmals um knapp +4 % auf rd. 5,1 Mrd. €. Mitverantwortlich für das hohe Volumen war eine Reihe von Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich, die gut 40 % der Verkäufe stellten.

Die bis zum Ende des Berichtszeitraums größte Transaktion betraf eine Beteiligung am Siemens-Campus in Neuperlach. Zudem wurde das „Ludwig“, eine rd. 27.000 m² große Büroimmobilie in der Ludwigstraße in München, an ein in Singapur ansässiges Family Office und das rd. 74.000 m² umfassende Büroquartier „Kustermannpark“ an eine Private-Equity-Management Gesellschaft aus London und an die Swiss Life für zusammen über 300 Mio. € verkauft.

Damit standen mit deutlichem Abstand zu den anderen Assetklassen Büroimmobilien mit einem Anteil von beinahe 70 % ganz weit vorne auf der Einkaufsliste der Investoren, die offensichtlich von weiteren nachhaltigen Mietsteigerungen in diesem Marktsegment überzeugt sind. Waren im Vorjahr auf Platz 2 liegend Hotels gefragte Investitionsziele, folgten in diesem Jahr mit einem Umsatzanteil von gut 13 % Einzelhandelsobjekte, wobei hier der mit Abstand überwiegende Teil aus anteilig eingerechneten Portfolioverkäufen resultierte. Hotels kamen aufgrund eines übersichtlichen Angebots im bisherigen Verlauf des Jahres lediglich auf gut 2 %.

Während sich das Interesse der Investoren in einigen anderen Städten auf zentrale Citylagen konzentrierte, verteilt sich der Investmentumsatz in München in den ersten neun Monaten relativ homogen auf das gesamte Stadtgebiet. Etwas mehr als die Hälfte hiervon entfiel auf Objekte in der City und auf Cityrandlagen.

Die positive Beurteilung der Marktperspektiven spiegelt sich gleichfalls in der Vielfalt der Käufergruppen, die zu gut 30 % aus dem Ausland kamen. Allein fünf Käufergruppen, angeführt von Investment/Asset Managern, hinter denen in der Regel Versicherungen und Pensionskassen stehen und die bis Ende September 2019 für jede fünfte Transaktion standen, generierten einen zweistelligen Umsatzanteil, der zwischen 13 % und 20 % schwankte.

Auch in München hielt angesichts des Nachfrageüberhangs der Renditerückgang an. Mit 2,75 % gab die Netto-Anfangsrendite für Büroobjekte im Jahresverlauf nochmals sichtbar nach und lag damit in etwa auf dem Niveau von Geschäftshäusern in den begehrten Innenstadtlagen, deren Netto-Spitzenrendite aktuell stabil bei ca. 2,8 % liegt und im Einzelfall sicherlich auch unterschritten wurde.

Auf Basis des bisherigen Transaktionsvolumens und einer Reihe vor Abschluss stehender großvolumiger Verkäufe scheint bis zum Jahresende 2019 ein Umsatzvolumen mit gewerblich genutzten Immobilien von erstmals 7 Mrd. € in München möglich.

Mit einem Umsatzvolumen von 1,4 Mrd. € mit gewerblich genutzten Objekten fehlten in Stuttgart nach neun Monaten lediglich rd. 8 % gegenüber dem außergewöhnlich hohen Wert des Vorjahres. Auch wenn mit dem Verkauf der Königsbaupassagen als größte Transaktion eine Immobilie aus dem Einzelhandel ganz vorne steht, fanden Büroobjekte mit einem Umsatzanteil von knapp 45 % durch eine Vielzahl von Transaktionen zwischen 20 und 50 Mio. € die meisten neuen Eigentümer.

In diesem Zusammenhang waren Versicherungen mit einem Umsatzanteil von knapp 23 % im bisherigen Verlauf des Jahres wieder am aktivsten auf dem Stuttgarter Investmentmarkt, gefolgt von Spezial- und Geschlossenen Fonds, die mit knapp 18 % bzw. 14 % in erster Linie in Nebenlagen investierten. Ausländische Kapitalanleger kamen über alle Käufergruppen – nach rd. 50 % im Vorjahr – auf einen Anteil von 36 %.

Auch in Stuttgart sank die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien binnen Jahresfrist nochmals geringfügig auf zuletzt 3,1 %. Für das Kalenderjahr 2019 erscheint nach dem Rekordumsatzwert von 2,5 Mrd. € im Vorjahr ein Transaktionsvolumen um die 2 Mrd. € realistisch.

BÜROMIETMARKT

Positive Impulse einer starken Binnenkonjunktur und die weitere Zunahme der Erwerbstätigkeit im bisherigen Verlauf des Jahres führten bis zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 bei den Anmietungen von Büroflächen in den Top-7-Standorten zu einem Flächenumsatz, der erstmals nach neun Monaten knapp über der Marke von 3 Mio. m² lag. Waren es im Vorjahr überwiegend die kleineren und mittelgroßen Vertragsabschlüsse bis max. 5.000 m², beförderten bis Ende September 2019 vor allem Verträge über 5.000 m² mit einem Anteil von rd. 40 % – unterstützt von einem gleichfalls hohen Anteil an Vermietungen im Flächensegment zwischen 2.000 m² und 5.000 m² – das gute Zwischenergebnis.

Dabei blieb auch im laufenden Jahr die Nachfrage der Coworking- und Hybrid-Modell-Anbieter hochaktuell für den Büromietmarkt, die sich in Deutschland mittlerweile fest etabliert haben und in den Top-7-Standorten aktuell an rd. 600 Plätzen eine Gesamtfläche von gut 1,1 Mio. m² anbieten. Ursächlich für diese weitere Angebotsausweitung ist der wachsende Wunsch junger und innovativer Unternehmen nach Flexibilität in den Flächen und einer einfachen und vergleichsweise schnellen Anmietung ohne Aus- und Umbauten.

Auch wenn dieser Art der Büronutzung ein großes Wachstumspotenzial bescheinigt wird, bleibt festzustellen, dass die flexible Büovermietung bislang noch ein Nischenprodukt ist und aktuell in keinem der Top-7-Standorte mehr als 1 % des Büroflächenbestandes erreicht.

Bis zum Jahresende werden in den Top-7-Standorten rd. 1,5 Mio. m² an Büroflächen neu auf den Markt kommen. Aufgrund einer hohen Vorvermietungsquote steht dem Markt hiervon der überwiegende Teil der Neubauf Flächen jedoch nicht mehr zur Verfügung, sodass der Leerstand in den bevorzugten Städten zuletzt deutlich auf knapp unter 3 Mio. m² zurückging. Als Folge des fehlenden Angebots zogen die Büromieten dort in der Breite weiter an und verteuerten sich im 1. Halbjahr 2019 zwischen +2% und +6%. Bei den Spitzenmieten, die in den Top-Standorten binnen Jahresfrist um gut +7% zulegten, rangiert Stuttgart mit 24 €/m² im Monat am unteren Ende, während zur gleichen Zeit in Frankfurt a. M. mittlerweile 45 €/m² im Monat aufgerufen werden.

Aus heutiger Sicht spricht vieles für ein nachfragedynamisches Schlussquartal 2019, in dem zum dritten Mal in Folge die 4-Mio.-m²-Marke übertroffen werden könnte. Angesichts der konjunkturbedingt etwas gedämpften Nachfrage in den kommenden Quartalen und des bis 2021 wieder erhöhten Büroneubaus sollte sich der Mietpreisanstieg für neue Flächen in den nächsten Monaten wieder etwas verlangsamen.

Nach dem Höchstwert im Vorjahr ging die Vermietungsleistung in München zum Ende des 3. Quartals 2019 auf rd. 622.000 m² zurück. Obschon damit das zweitbeste jemals nach neun Monaten registrierte Ergebnis erzielt wurde, fehlten mangels eines adäquaten Angebots gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres knapp -10%. Insofern überrascht es nicht, dass eine Vielzahl der großen Mietvertragsabschlüsse im fünfstelligen Flächenbereich in Neubauprojekten getätigt wurden, deren Fertigstellung erst noch bevorsteht. Zudem führte die Flächenknappheit, insbesondere in den zentralen Lagen, dazu, dass Mieter bei größeren Abschlüssen auf Nebenlagen oder ins Umland ausgewichen sind. So mieteten beispielsweise der Bayerische Rundfunk (25.000 m²) und die EDAG Engineering (9.000 m²) Räume in Moosach/Milbertshofen an und die Allianz sicherte sich gut 19.000 m² in der Region München Nord. Während der Coworking-Anbieter Design Offices rd. 16.000 m² in der „Macherei“ im Münchner Osten anmietete, wird Apple nach Fertigstellung im Jahr 2021 die knapp 33.000 m² große Büroimmobilie „Karl“ an der Karlstraße beziehen.

Im Branchenmix blieb es insgesamt bei der seit Jahren ausgeglichenen Nachfrage. An die Spitze setzten sich im bisherigen Verlauf des Jahres die Unternehmen der Informations- und Telekommunikationstechnologien, die gut jede fünfte Anmietung tätigten. Auf den Plätzen folgten die Verwaltungen von Industrieunternehmen, die mit rd. 16% ihre große Bedeutung für den Standort München unterstrichen, gefolgt von Beratungsgesellschaften und Unternehmen der Branchengruppe Medien und Werbung, die jeweils knapp 12% anmieteten.

Angesichts der angespannten Angebots- und Nachfragerelation bei Büroflächen zog die Neubautätigkeit auch in München seit 2018 kontinuierlich auf zuletzt knapp 1,3 Mio. m² an. Trotz des damit erreichten höchsten Neubausvolumens der letzten 20 Jahre nahmen die dem Markt zur Verfügung stehenden Flächen bis Ende September 2019 indes kaum zu.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Dass zeitgleich der Leerstand weiter sank, darf als Beleg dafür gewertet werden, dass die Nachfrage das zusätzliche Neubauangebot bisher absorbierte. Dies wird auch daran sichtbar, dass der Leerstand an modernen Flächen sich zum Ende des Berichtszeitraums um -30 % auf etwas unter 100.000 m² verringerte. Nachdem hiervon nur noch gut 10 % im Bereich der City liegen, wundert es wenig, dass die Leerstandsrate im Stadtgebiet auf 1,4 % gesunken ist und im gesamten Marktgebiet von München mit 2,2 % ebenfalls ein neuer Tiefstand erreicht wurde.

Dem Nachfrageüberhang folgend stiegen die Büromieten in den letzten zwölf Monaten sowohl im Durchschnitt als auch am oberen Ende in beinahe allen Büromarktzonen sichtbar an. Danach verteuerten sich die angebotenen Büroeinheiten im flächengewichteten Mittel im gesamten Marktgebiet von München bis Ende September 2019 um +4,8 % auf 19,70 €/m² im Monat. Allein im Stadtgebiet lagen sie zum gleichen Zeitpunkt mit 22,20 €/m² im Monat um etwas weniger als 2 €/m² über dem Vorjahreswert. Die Spitzenmiete in den bevorzugten Lagen der Innenstadt streift mit 39,50 €/m² im Monat bereits die 40-€/m²-Schwelle. Dies sind rd. +6,8 % mehr als vor zwölf Monaten.

Wenngleich die wirtschaftliche Entwicklung in München etwas an Schwung verloren hat, bleiben der starke Dienstleistungssektor und das weiter anhaltende Bürobeschäftigtenwachstum zum Ende der Berichtsperiode die wichtigsten Treiber der Büroflächennachfrage. Der bestehende Nachfrageüberhang nach modernen Flächen sollte auch künftig für solide Vermietungsumsätze und steigende Vorvermietungszahlen bei den Projektentwicklungen sorgen und damit die Leerstandsquote auch bei einer weiter anziehenden Bautätigkeit in den nächsten Quartalen niedrig halten. Für das Gesamtjahr 2019 erscheint aufgrund des unzureichenden Angebots an nachgefragten Büroqualitäten ein Flächenumsatz von 850.000 m² wahrscheinlicher als ein erneutes Überspringen der 900.000-m²-Marke. Angesichts einer über dem Angebot liegenden Nachfrage sollten die Büromieten weiter anziehen, sodass am oberen Ende die 40 €/m²-Schwelle zum Ende des Kalenderjahres 2019 bereits überschritten werden könnte.

Begünstigt durch eine Reihe von Großabschlüssen stieg der Flächenumsatz auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt zum Ende des 3. Quartals 2019 gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um gut +55 % auf knapp 257.000 m². Mangels Verfügbarkeit in den Citylagen, profitierten dabei vor allem Standorte in äußeren Stadtgebieten, in denen Projektentwicklungen zukünftig für ein größeres Angebot sorgen werden. Allein vier große Vertragsabschlüsse mit zusammen rd. 92.000 m² fanden überwiegend in nördlichen Stadtteilen statt.

Nach Branchen zeigten sich die IT- und Telekommunikationsunternehmen mit jeder fünften Anmietung besonders aktiv, gefolgt von der im Vorjahr dominierenden Industriebranche, die noch rd. 15 % der Flächen anmietete.

Obwohl bis Ende September 2019 ca. 87.000 m² Büroflächen neu auf den Markt kamen, verminderte sich die Leerstandsquote im Marktgebiet von Stuttgart zuletzt auf 2 %. Mit Ausnahme des Teilmarktes Degerloch ging das Flächenangebot dabei in allen anderen Teilmärkten teilweise um mehr als -30 % zurück.

Angesichts der guten Marktlage zogen die flächengewichteten Angebotsmieten in Stuttgart im Jahresvergleich im Durchschnitt sichtbar um rd. +16 % auf 16 €/m² im Monat an. Vergleichsweise moderat dazu stieg die Spitzenmiete für gut ausgestattete Büroräume in den begehrten Lagen im gleichen Zeitraum noch um +2 % auf 24 €/m² im Monat.

Das geringe Fertigstellungsvolumen und die wenig freiwerdenden Bestandsflächen werden bis zum Ende des Kalenderjahres 2019 das Angebot in Stuttgart knapp halten und so die Angebotsreserven weiter reduzieren. In diesem Zusammenhang dürften die Mietpreise für Büroflächen weiter anziehen. Für das gesamte Jahr 2019 erscheint ein Flächenumsatz von rd. 320.000 m² realisierbar. Hierin nicht enthalten ist der Mietvertrag für den geplanten Neubau der Stuttgarter Allianz-Zentrale, der voraussichtlich rd. 85.000 m² umfasst und möglicherweise noch bis zum Jahresende unterzeichnet wird.

EINZELHANDELSMARKT

Auch wenn aktuell immer wieder Meldungen über Flächenaufgaben und Insolvenzen im Einzelhandel erscheinen, wird es den viel diskutierten Niedergang des stationären Einzelhandels als Folge eines boomenden Online-Handels nicht geben, solange Einzelhändler neue Marktstrategien entwickeln, die Einkaufserlebnis und Bequemlichkeit kombinieren. Als Ergebnis dieser Maßnahmen wandelt sich mittelfristig die Gleichförmigkeit der Haupteinkaufsstraßen der bevorzugten Einkaufsstätte zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität durch gemischt genutzte Einzelhandelsobjekte mit einem konstant steigenden City-Anteil an Gastronomie. Damit findet die Innenstadt langsam wieder zu ihrer ursprünglichen Funktion als sozialer Treffpunkt und Marktplatz zurück.

Die Anforderungen der Nutzer an ein Ladengeschäft werden sich in den nächsten Jahren in Richtung kleinerer Geschäftsflächen verändern und die Vertragslaufzeiten werden sich auf drei bis fünf Jahre mit Option verkürzen und den in der Vergangenheit vertrauten 10-Jahres-Vertrag ablösen, auch wenn ein Mieter weiterhin grundsätzlich langfristig mit einem Standort plant. Denn für die Hauptmieter und früheren Zugpferde der Einkaufsstraßen, den Modehandel, ist das in den Top-Standorten aufgerufene Mietniveau unter Ertragsgesichtspunkten häufig nicht mehr darstellbar mit der Folge, dass sich der Anteil der Textilanbieter bei den Mietvertragsabschlüssen in den letzten Jahren auf Werte um die 25 % verminderte.

Mit einem zum Vorjahr wenig veränderten Anteil von 26 % setzte sich die Textilbranche bis Ende September 2019 im laufenden Jahr allerdings wieder knapp an die Spitze beim Flächenumsatz. Dies gelang vornehmlich dadurch, dass 30 Anmietungen im Größensegment ab 1.000 m² getätigt wurden. Insgesamt übertraf das Anmietungsvolumen in den wichtigsten Einzelhandelsstandorten Deutschlands den Vorjahreswert um rd. +5 %, wobei deutlich über die Hälfte aller Mietvertragsabschlüsse in den beiden unteren Größenklassen kleiner 100 m² und bis max. 250 m² stattfanden. Am beliebtesten waren mit einem Anteil von 34 % Ladengrößen zwischen 100 m² und 250 m², deren Flächenumsatz erneut um +4 % zulegte und insbesondere vonseiten der Textilanbieter aus dem Young-Fashion-Bereich und von Systemgastronomen besonders stark nachgefragt wurde.

Dass die Gastronomie/Food-Branche bis Ende September 2019 ihren Vorsprung auf die Gesundheits-/Beauty-Branche, die auf einen Anmietungsanteil von 17 % kam, mit jeder vierten Anmietung deutlich hinter sich lassen konnte, lag in erster Linie an den hohen Flächenabschlüssen der Lebensmittelhändler.

Obwohl sich im Bereich der Flächenverfügbarkeit in den meisten Einkaufsmetropolen im bisherigen Verlauf des Jahres wenig änderte, gaben die Mieten hier insgesamt leicht nach. Auch in den weniger bevorzugten Standorten gerieten die Ladenmieten – wie schon im Vorjahr – unter Druck und verminderten sich im Schnitt binnen Jahresfrist noch um rd. -2 %.

Wirtschaftlich exzellente Rahmenbedingungen, erneut steigende Touristenzahlen und eine hohe Aufenthaltsqualität der in 2019 dauerhaft um die Sendlinger Straße erweiterten Fußgängerzone sorgten in München zusammen mit einer um 26 % über dem deutschlandweiten Durchschnitt liegenden Kaufkraft für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Innenstadtflächen im Einzelhandel. Hinzu kommt, dass mit der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße, der Theatinerstraße und der Weinstraße zwischenzeitlich vier Münchner Straßen zu den meistfrequentierten in Deutschland zählen. Angesichts dieser augenscheinlich großen Ansprache unterschiedlichster Käufergruppen verwundert es daher nicht, dass die Nachfrage der Einzelhändler nach Ladenflächen auch im bisherigen Verlauf des Jahres 2019 auf einem hohen Niveau blieb.

Vor allem Dienstleister, Nahversorger und die für München typischen Luxusanbieter agieren weiterhin expansiv. Dies belegen eine ganze Reihe von Umzügen innerhalb der Stadt, um Standorte und Flächen zu optimieren. So wechselte zum Beispiel der italienische Lederwarenhersteller Furla in eine unserer Flächen in der Theatinerstraße und das britische Label Belstaff verlagerte sein Geschäft von der Maximilianstraße in die Residenzstraße. Das US-Lifestyle Label Urban Outfitters wird im Frühsommer 2020 in eine rd. 2.500 m² große Fläche in der Kaufingerstraße übersiedeln und dafür seinen Standort in der Neuhauser Straße abgeben. Insgesamt registrierte der Handel in der Münchner Innenstadt im 1. Halbjahr 2019 23 Neuvermietungen von denen – etwas weniger als im Bundesdurchschnitt – 22 % auf Textilanbieter entfielen.

Die Spitzenmiete für einen auf dem Markt kaum noch zu findenden idealtypischen 100-m²-Laden blieb in den bevorzugten Lauflagen der Münchner City stabil zum Vorjahr bei 370 €/m² im Monat.

Im wachsenden Wettbewerb mit dem Online-Handel befindet sich die Königstraße in Stuttgart. Sie zählt hinsichtlich ihrer Passantenfrequenz in 2019 zu einer der Top-Einkaufslagen in Deutschland, wobei die Straße durch eine Reihe von Neuentwicklungen und Revitalisierungen einen städtebaulichen Wandel vollzieht. Bestes Beispiel hierfür ist die geplante Neuentwicklung der Königstraße 1-3, die als Eingang zur Einkaufsmeile vom Bahnhof kommend, zukünftig deutlich attraktiver erscheinen soll. Auch der Abriss des ehemaligen Wempe-Hauses sowie die Revitalisierung des Hofbräu-Ecks am südlichen Ende der Straße tragen zu dieser Veränderung bei.

Obwohl die Anbieter von Textilien im Vergleich zu anderen A-Standorten in Stuttgart überproportional vertreten sind, schloss die Gastronomie und Food-Branche im bisherigen Verlauf des Jahres die meisten neuen Mietverträge in der Stadt ab. Daneben führt die Trendwende vom klassischen hin zum individuellen Ladenkonzept dazu, dass vor allem kleinteiligere Flächen zuletzt stärker nachgefragt wurden. Trotz des deutlichen Rückgangs bei den Anmietungen blieb das Mietniveau in Stuttgarts besten Lagen mit rd. 275 €/m² im Monat weitgehend stabil.

WOHNUNGSMARKT

Der deutsche Markt für Wohnimmobilien steht auch am Ende des Berichtszeitraums 2018/19 vor der Herausforderung, das aufgeheizte politische Umfeld mit einem anhaltend hohen Investoreninteresse bei gleichzeitiger Angebotsknappheit in Einklang zu bringen.

Zur Relativierung der viel zitierten Mietenexplosion in Deutschland hilft ein Blick in die Daten des Statistischen Bundesamtes, das regelmäßig neben dem Verbraucherpreisindex (VPI) den Mietindex, der auf einer repräsentativen Stichprobe aller Mieter beruht und sowohl Bestandsmieten als auch neu abgeschlossene Mietverträge erfasst, ermittelt. Danach erhöhten sich die Verbraucherpreise im Bundesgebiet auf Basis des Jahres 2000 bis Ende 2018 um +29,9%, während der Mietindex im gleichen Zeitraum nur um +24,1% über dem Ausgangswert lag. Ähnliches gilt für die Preisentwicklung zwischen 2015 und 2018, in dem die Aufmerksamkeit auf stark steigende Mieten zunehmend präsenter wurde, und in dem der VPI um +3,8% zulegte und der Mietindex mit +4,1% nur wenig höher lag.

Ein hierzu abweichendes Bild zeigt sich in den sogenannten Schwarmstädten. Hier erhöhten sich die Neu- und Wiedervermietungsmieten nach den Aufzeichnungen des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zwischen den Jahren 2010 und 2017 in 14 Großstädten im Median um +34,1% bzw. um rd. +4,3% jährlich. Dass sich die Preisentwicklung so markant vom

landesweiten Mittelwert entfernen konnte, liegt daran, dass man lange Zeit – auch in den stark nachgefragten Städten – von sinkenden Einwohnerzahlen ausging und nicht mit einer Nettozuwanderung nach Deutschland zwischen 2011 und 2017 von rd. 2,4 Millionen Menschen rechnete. Allein Berlin wuchs im genannten Zeitraum um 300.000 Einwohner. Darüber hinaus finden vor allem gut ausgebildete Paare in den Ballungsgebieten in der Regel einen adäquaten Arbeitsplatz und ein attraktives Kultur- und Freizeitangebot.

Angesichts dieser Entwicklung erstaunt es wenig, dass bis Ende September 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit knapp 13,6 Mrd. € beinahe das gleiche Volumen in größere Wohnungsbestände ab 30 Einheiten investiert wurde, obgleich in der Vorjahresperiode allein die Übernahme der österreichischen Buwog durch die Vonovia AG mit über 2,7 Mrd. € zu berücksichtigen war. Bei insgesamt rd. 230 Abschlüssen wechselten ca. 115.000 Wohneinheiten den Eigentümer, wobei die Anleger zu deutlich über 90 % aus dem Inland kamen.

Erkennbar stärker als im Vorjahr investierten Spezialfonds mit einem Anteil von 30 % vor allem in größere Wohnportfolios, die mit einem Umsatzanteil von rd. 70 % im dreistelligen Millionenbereich stattfanden. Aktiengesellschaften und REITs steuerten mit 18 % und Offene Fonds mit 15 % ebenfalls einen beachtlichen Teil zu den Transaktionen bei.

Nachgefragt wurden bis Ende September 2019 mit über 60 % vor allem Bestandsportfolios, die zur Hälfte in den Top-7-Standorten zu finden waren. Jede fünfte Transaktion entfiel noch auf Projektentwicklungen, die für Anleger aufgrund ihres überschaubaren Aufwands für Instandhaltung und Instandsetzung bei einem vergleichsweise gut kalkulierbaren Cash-Flow sehr interessant blieben.

Angesichts des vielfältigen Angebots an wohnungswirtschaftlichen Nutzungen und Standorten und den damit vorhandenen spezifischen Rendite-Risiko-Profilen bleiben Wohninvestments für eine breite Käuferschicht weiter sehr attraktiv. Bei einer erwarteten guten Nachfrage in den letzten drei Monaten des Jahres erscheint ein Transaktionsvolumen für das gesamte Jahr 2019 in Höhe von 18 Mrd. € durchaus erzielbar.

In München wechselten bis zum Ende des 1. Halbjahres 2019 mehrgeschossige Mietswohnhäuser für insgesamt rd. 450 Mio. € den Eigentümer. Bei einem Rückgang der Anzahl an Verträgen um -6 %, entspricht dies einem Anstieg des Geldumsatzes von +2 % gegenüber dem revidierten Vorjahreswert. Die Transaktionspreise lagen im Mittel wenig verändert beim 41-Fachen einer Jahres-Nettokaltmiete, wobei am unteren Ende das 31-Fache und am oberen Ende das 67-Fache als Kaufpreismultiplikator aufgerufen wurde.

Auch im Bereich der Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten verminderte sich die Anzahl der Transaktionen nach vorläufigen Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt München zur Jahresmitte 2019 sichtbar um -8 %. Von den knapp 4.500 Eigentümerwechseln entfielen mit rd. 27 % etwas weniger als im Vorjahr auf Neubauobjekte, für die in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rd. 8.200 €/m² Wohnfläche zu zahlen waren und in guten Lagen rd. 8.700 €/m² aufgerufen wurden.

Zusammen mit den wiederverkauften Wohnobjekten, die sich über alle Preissegmente, Lagen und Baujahre im Verlauf des Jahres bis Ende Juni 2019 auf 7.680 €/m² verteuerten, erhöhten sich die Kaufpreise in München um +5,9 %. Vergleichsweise kräftig zogen demgegenüber die Durchschnittspreise für Wohneigentum sowohl in der unteren Preisklasse als auch am oberen Ende an. Während sich die günstigsten Wohnungen binnen eines Jahres um rd. +11 % auf 5.650 €/m² verteuerten, stiegen die Preise im oberen Marktsegment mit 11.130 €/m² im Mittel um knapp +12,5 % über den Vorjahreswert. Insbesondere innerhalb des Innenstadtrings liegt das Kaufpreinsniveau in vielen Quartieren im Durchschnitt bereits über der 10.000 €/m²-Marke.

Nachdem die mittleren Angebotsmieten über alle Stadtteile und Lagen in München im Vorjahr noch um rd. +6,2 % über dem Vergleichswert lagen, schwächte sich ihr Anstieg bis zum Ende des 1. Halbjahres 2019 deutlich ab. Dabei verteuerten sich die mittleren Angebotsmieten bis Ende Juni 2019 mit 19,45 €/m² im Monat sehr moderat um +1 % über dem vorjährigen Vergleichswert. Während dabei die Angebotsmieten am oberen Ende um -7,5 % auf 27,65 €/m² im Monat nachgaben, begannen die günstigsten Mieten zur gleichen Zeit im Schnitt bei 14,55 €/m² im Monat und verzeichneten damit einen Anstieg von +3,2 %. Auch die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen mit weniger als 45 m² führte in diesem Marktsegment zu einem Anstieg der inserierten Mieten um rd. +5,8 %. In den begehrten Innenstadtlagen liegen die Mieten in diesem Segment zwischenzeitlich in der Regel deutlich über 20 €/m² im Monat. Im Bereich der Erstbezüge begannen die Vermietungen zum Halbjahr bei rd. 16,80 €/m² im Monat und endeten bei knapp über 28 €/m² im Monat. Im Median lagen die Neubaumieten mit einem Plus von +5,3 % bei knapp 21 €/m² im Monat.

Bis zum Ende des Kalenderjahres wird es im gesamten Stadtgebiet angesichts einer anhaltend großen Nachfrage und einem gleichzeitig fehlenden Leerstand zu weiteren Mietpreissteigerungen kommen, auch wenn die seit dem 7. August 2019 geltende Mietpreisbremse dämpfend wirkt. Umso wichtiger erscheint eine aktive Auseinandersetzung mit der bis wenigstens 2035 deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und einem erkennbaren Mangel an Baugrundstücken, sodass die Frage nach verträglichen baulichen Verdichtungen in der Stadt immer stärker in den Mittelpunkt rücken muss. Bei jüngsten Bauvorhaben haben sich so bereits die Eckdaten im Laufe des Planungsprozesses zu sichtbar höheren Baudichten verändert und auch die Hochhausstudie der Stadt aus dem Jahr 1995 soll fortgeschrieben werden und aufzeigen, wo und unter welchen Rahmenbedingungen Hochhäuser zukünftig entstehen könnten.

In Stuttgart verteuerten sich Eigentumswohnungen mit knapp +5 % im Median auf 4.460 €/m². Insbesondere im unteren Segment zogen die Kaufpreise über alle Stadtteile und Lagen um rd. +10 % auf 3.370 €/m² an, hingegen sie im Spitzensegment mit 6.800 €/m² Wohnfläche nur um rd. +2,1 % über dem Vorjahreswert notierten. Nach der flächendeckenden Teuerung in den letzten Jahren stagnierten die Kaufpreise vor allem an den nördlichen und südlichen Stadträndern, wogegen Verkäufer in Quartieren nördlich der Innenstadt zuletzt bereits mittlere Angebotspreise oberhalb von 6.000 €/m² aufgerufen haben.

Obwohl auch in Stuttgart die Angebotsmieten per Ende Juni 2019 binnen Jahresfrist um ca. +1 % im Median auf 14,55 €/m² im Monat zulegten, zeigt sich hier eine etwas differenzierte Entwicklung. Während die Angebotsmieten in den günstigeren Wohnlagen mit 10,45 €/m² im Monat im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr blieben, gingen die aufgerufenen Mieten am oberen Ende nach dem deutlichen Anstieg im Vergleichszeitraum bis zum Halbjahresende 2019 im Mittel insgesamt um rd. -8,1 % zurück.

Nach Stadtteilen sortiert, verteuerten sich vor allem die inserierten Mieten im Süden der Stadt sowie in den nördlichen und östlichen an die Innenstadt angrenzenden Quartieren, im Gegensatz zu Wohnlagen westlich der Innenstadt, die etwas günstiger angeboten wurden als noch im Vorjahr.

Aufgrund des bestehenden Defizits beim Wohnungsneubau, der in Stuttgart zu einem großen Teil nur noch auf vormals gewerblich genutzten Flächen umgesetzt wird und sich auch durch die Einbindung des Umlands nur begrenzt abmildern lassen wird, dürften die Mietpreise in der Stadt in den kommenden Monaten weiter moderat anziehen.

GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENBESTAND IM KONZERN

Der Bestand an Immobilienobjekten im Konzern verminderte sich durch den Verkauf eines Gaststättenobjekts und einzelner Teileigentumseinheiten in Stuttgart im Berichtsjahr 2018/19 auf 308 Objekte bzw. 440 Gebäude. Bei einer erneut erhöhten vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 475.393 m² (Vj. 473.379 m²) ging der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 geringfügig auf 3.767 Wohnungen zurück.

IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE

Der Immobilienbestand in der Sedlmayr Gruppe umfasst im Berichtsjahr 2018/19 unverändert 275 Einzelgebäude in 190 Objekten bzw. Standorten.

Durch die Fertigstellung einer Lager- und Werkstatthalle mit Büroflächen sowie diverser Um- und Ausbaumaßnahmen im Bestand, erhöhten sich die Wohn- und Nutzflächen in der Sedlmayr Gruppe zum 30. September 2019 deutlich um 2.623 m² auf 328.854 m².

Die Grundstücksflächen blieben mit insgesamt 575.212 m² unverändert zum Vorjahr. Keine Änderung zum Vorjahr ergab sich zudem bei den Brauerei- und Logistikflächen, die mit 128.748 m² überwiegend an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet werden.

NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBAUMAßNAHMEN

In der Maistraße konnte zum Ende des Frühjahrs 2019 der Umbau in Wohnungen der vormals überwiegend gewerblich genutzten Flächen im Mittel- und Rückgebäude fertiggestellt werden. Einschließlich der in diesem Zuge ausgebauten Dachgeschossflächen entstanden sechs neue Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 344 m².

Auf den Schrederwiesen übergaben wir Ende Juli 2019 nach einer Bauzeit von elf Monaten die neu gebaute Logistikhalle mit Büro- und Verwaltungsflächen mit insgesamt rd. 2.800 m² Nutzfläche an den Mieter.

Noch nicht ganz abgeschlossen war zum Ende des Geschäftsjahres der Um- und Ausbau von Restflächen in der Trappentreustraße. Dort entstehen aus zwei Bestandswohnungen durch die Einbeziehung der zweiten Dachebene drei neue Wohnungen mit insgesamt 235 m².

In Ausführung befindet sich zudem der Umbau der ehemaligen Brauerei an der Schloßstraße in Dachau. Das alte Brauereigebäude wird bis Ende November 2020 in ein Wohngebäude mit zusammen 19 Wohnungen, ergänzt um eine neu erstellte Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, umgebaut. Die Wohn-/Nutzfläche dieser Maßnahme beläuft sich auf 1.900 m².

Bis Anfang Dezember 2019 wird zudem der Umbau von rd. 7.200 m² Nutzfläche eines Bürogebäudes in ein Schulungsgebäude an der Marsstraße abgeschlossen sein. Im Anschluss daran erfolgt der Umbau einer weiteren Teilfläche von rd. 3.400 m² Bruttogeschossfläche in dem stadteinwärts anschließenden Gebäude. Dabei werden die zuvor langjährig vermieteten Büroräume vor der Übergabe an den Nachmieter bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres 2019/20 überarbeitet und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2019

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Büros/ Ladengeschäfte in m ²
München					
– Zentrum	29	47	33.982	88.152	61.097
– Schwabing	10	10	9.881	31.736	20.024
– Nymphenburg/Neuhausen	18	41	22.457	41.983	2.523
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.906	4.321
– Großhadern/Forstenried Thalkirchen/Solln	10	17	25.758	11.987	2.676
– Untersending/Ludwig-Vorstadt Isar-Vorstadt	26	49	27.964	50.120	9.335
– Au/Haidhausen/Giesing	21	29	16.374	38.278	7.884
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.193	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.124	383
– Freimann/Ludwigsfeld Milbertshofen	6	10	26.955	14.002	904
München Land	4	8	13.946	5.124	837
Großraum München	11	13	23.368	9.747	1.853
Sonstiges Bayern	3	6	10.346	3.888	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	128.748	–	–
unbebaute Grundstücke	–	–	–	–	–
Land- und Forstwirtschaft	8	–	124.436	–	–
Vergebene Erbbaurechte	13	–	57.125	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbau	13	12	24.018	11.614	3.536
Sedlmayr Gruppe	190	276	575.212	328.854	116.652
Berlin	11	28	8.795	26.400	1.247
Leipzig	23	28	16.232	20.992	491
Dinkelacker Gruppe	84	109	77.899	99.147	32.158
Summe	308	441	678.138	475.393	150.548

davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2018/19 in T€	Vermie- tungsgrad in %	Nettomieten 2017/18 in T€
4.123	4.437	18.495	153.369	27.144	100,0	26.399
1.813	1.303	8.596	14.722	4.327	100,0	4.269
2.130	140	37.190	86.885	6.401	100,0	6.222
773	1.743	6.069	12.249	1.892	100,0	1.818
2.242	830	6.239	14.328	1.901	100,0	1.827
3.497	2.124	35.164	46.583	7.917	100,0	7.750
3.117	634	26.643	38.606	6.491	100,0	6.571
1.596	166	2.431	2.868	776	100,0	731
1.349	38	3.354	2.963	999	100,0	881
642	8.131	4.325	12.911	1.316	100,0	1.273
1.693	606	1.988	564	861	96,9	830
2.735	37	5.122	14.716	1.285	100,0	1.246
1.468	112	1.029	1.551	414	100,0	415
–	–	–	54.325	7.098	–	1.338
–	–	–	–	–	–	12
–	–	–	212	5	–	4
–	–	–	81	–	–	–
7.403	257	418	6.232	1.567	100,0	1.575
34.581	20.558	157.063	463.165	70.394	99,9	63.161
–	1.127	24.026	48.414	2.710	100,0	2.734
–	376	20.125	21.302	1.383	100,0	1.382
8.445	1.406	57.138	141.742	17.448	100,0	16.479
43.026	23.467	258.352	674.623	91.935	99,9	83.756

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

In der Franziskanerstraße laufen die Vorbereitungen für den Abriss eines Bürohauses. An gleicher Stelle entsteht bis 2021 der Neubau eines Wohnhauses mit 46 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 3.600 m².

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Neben den vorgenannten abgeschlossenen oder in Umsetzung befindlichen Maßnahmen gab es im Berichtszeitraum aufgrund von Mieterwechseln zusätzlich eine Reihe von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbeflächen.

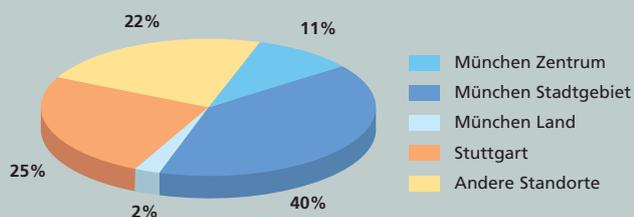
Die aktivierungspflichtigen Veränderungen an Bestandsobjekten der Sedlmayr Gruppe, die im Zusammenhang mit Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen standen, summierten sich einschließlich der Anlagen im Bau im Geschäftsjahr auf insgesamt 9,3 Mio. €.

Die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie für Sanierung beliefen sich zusammen mit den Kleinreparaturen zusätzlich auf rd. 8,9 Mio. €. Hiervon entfielen ca. 2,2 Mio. € auf die Modernisierung bzw. Renovierung von Wohnungen. Überwiegend im Zuge von Neuvermietungen betrafen weitere rd. 2,3 Mio. € Umbauten und Modernisierungen von gewerblich genutzten Flächen. An Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung von Bestandsflächen in der Sedlmayr Gruppe errechnen sich damit rd. 26,20 €/m² im Jahr.

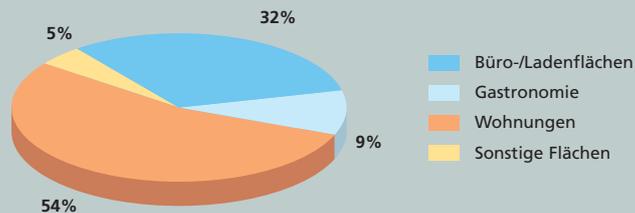
GEWERBEFLÄCHEN

Durch den Neubau einer Lager- und Werkstatthalle mit Büroflächen auf den Schrederwiesen und weiterer kleinerer umbaubedingter Flächenanpassungen erhöhten sich die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe bis Ende September 2019 um rd. 2.482 m² auf 137.210 m² (Vj. 134.728 m²). Angesichts der bei den anderen Nutzungsarten wenig veränderten Flächen stieg der Anteil der Gewerbeflächen an den gesamten Wohn- und Nutzflächen zum Ende des Berichtsjahres leicht auf 41,7% (Vj. 41,3%).

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



Anlässlich notwendiger Umbaumaßnahmen in einem Bürogebäude verminderten sich die Praxis- und Büroflächen leicht auf 62.952 m² (Vj. 63.065 m²). Demgegenüber erhöhten sich die Einzelhandels- und Ladenflächen aufgrund einer Flächenzusammenlegung noch leicht auf 53.700 m² (Vj. 53.664 m²). Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lager Räume – erhöhten sich im Zusammenhang mit dem Neubau auf den Schrederwiesen sichtbar auf 20.558 m² (Vj. 17.999 m²).

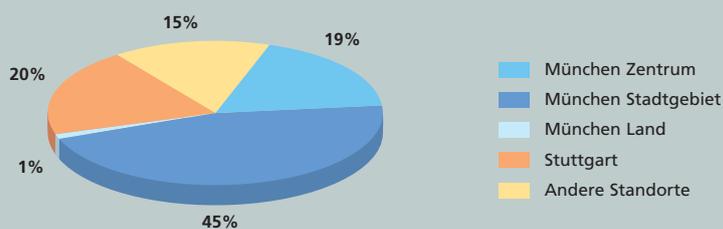
Im Einzelabschluss der Sedlmayr AG lagen die vermietbaren gewerblich genutzten und sonstigen Flächen aus den vorgenannten Gründen sowie kleinerer Veränderungen im Bestand im Geschäftsjahr 2018/19 mit 32.052 m² sichtbar über dem Vorjahreswert. Im Vorjahr beliefen sich die vermietbaren gewerblich genutzten Flächen auf 29.485 m². Unverändert zum vorjährigen Vergleichswert stellen die Einzelhandelsflächen in der Sedlmayr AG mit 12.711 m² weiterhin die größte gewerbliche Flächenkategorie in der Gesellschaft.

In der Sedlmayr AG nahmen die Anschluss- bzw. Neuvermietungen bei den Gewerbeflächen im Berichtszeitraum 2018/19 auf 3.257 m² (Vj. 742 m²) zu. Das jährliche Mietvolumen hierfür beläuft sich auf rd. T€ 388 (Vj. T€ 139).

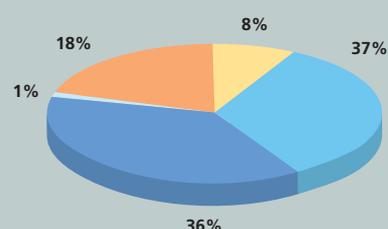
In der Sedlmayr Gruppe erhöhten sich die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen im gleichen Zeitraum gleichfalls erkennbar auf rd. 6.828 m² (Vj. 3.682 m²). Das jährliche Mietvolumen der Neuabschlüsse stieg in diesem Zusammenhang auf rd. T€ 1.761, wobei vier der neu abgeschlossenen Gewerbemietverträge ein jährliches Mietvolumen von über T€ 100 erreichten.

Rd. 160 m² Lagerflächen standen zum Geschäftsjahresende 2018/19 – unverändert zum Vorjahr – zur Anmietung zur Verfügung. Der Leerstand im Segment gewerblich genutzter Flächen blieb damit Ende September 2019 mit rd. 0,1% weiterhin unbedeutend.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



WOHNUNGEN

Der Bestand an Wohnungen in der Sedlmayr Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum 2018/19 durch die Fertigstellung von Umbaumaßnahmen vormals gewerblich genutzter Flächen und durch Umgliederungen vorhandener Wohnungen zu anderen Nutzungsarten geringfügig auf 2.309 (Vj. 2.307) Wohneinheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen blieben mit 157.063 m² (Vj. 157.049 m²) im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr. Der Anteil der Wohnnutzung in der Sedlmayr Gruppe ging aufgrund von Flächenmehrungen im gewerblichen Bereich vorübergehend auf ca. 47,8 % (Vj. 48,1 %) zurück.

Der Wohnungsbestand in der Sedlmayr AG erhöhte sich im Berichtszeitraum durch Aus- und Umbauten auf 1.038 (Vj. 1.034) Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen in der Sedlmayr AG stiegen auf 73.679 m² (Vj. 73.487 m²).

Die seit längerer Zeit rückläufige Anzahl an Mieterwechseln bestätigte sich auch im Berichtszeitraum. Nach 217 Neu- und Wiedervermietungen im Vorjahr fanden in der Sedlmayr Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/19 mit 222 Mieterwechseln nur unwesentlich mehr als im Vergleichszeitraum statt. Hinter diesen Vermietungen steht eine Mietfläche von 14.053 m² und ein jährliches Mietvolumen von rd. T € 2.692. Die überwiegend nach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erzielten Anschlussmieten lagen im Schnitt bei 15,87 €/m² im Monat und damit um knapp +17 % über den bisherigen Mieten. Insgesamt erhöhte sich das Mietniveau der Bestandswohnungen in der Sedlmayr Gruppe durch Mieterwechsel, Indexanpassungen und Anpassungen nach Mietspiegel auf Jahressicht um +3,3 % auf durchschnittlich 13,24 €/m² im Monat.

Mit Ausnahme von temporären Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten standen im Berichtszeitraum keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer. Ende September 2019 waren alle Wohnungen vermietet.

GASTSTÄTTEN

Die zur Vermietung stehenden Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, erhöhten sich im Berichtsjahr 2018/19 durch Umgliederungen ehemaliger Wirtwohnungen zu Personalräumen leicht auf 34.581 m² (Vj. 34.454 m²).

Der Flächenanteil der Gastronomie an den insgesamt vermietbaren Flächen der Sedlmayr AG ging dennoch geringfügig auf 10,5 % zurück.

BERLIN

Im Zusammenhang mit der Übernahme zweier Häuser in Berlin-Dahlem von der SPG Clayallee 18-22 Berlin Wohnprojekt GmbH erhöhte sich der Bestand an überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Häusern in der Mars-Immobilien GmbH & Co. KG zum Ende des Berichtszeitraums 2018/19 auf 13 Immobilien in sehr guten Lagen. Der Kaufpreis betrug einschließlich zu aktivierender Umbaukosten 7,1 Mio. €.

Da sich die neu erworbenen Objekte noch in der Umbauphase befinden, blieben die vermietbaren Flächen der insgesamt 316 Wohnungen mit rd. 26.400 m² zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr. Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 16 Neuvermietungen statt, wobei die Anschlussmieten im Schnitt um +6,5 % über den bisherigen Mieten liegen. Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöhten sich in erster Linie durch die Sanierung eines Daches und einer Fassade auf rd. 1,4 Mio. €.

Zum Ende des Berichtszeitraums waren alle Wohnungen in Berlin vermietet.

LEIPZIG

Die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG ist Eigentümerin von insgesamt 23 Häusern mit 283 Wohnungen und sonstigen Flächen in Leipzig. Im Sommer erwarb die Gesellschaft drei weitere Immobilien mit zusammen 33 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.800 m². Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten findet allerdings erst im Berichtsjahr 2019/20 statt. Damit beträgt die Wohn-/Nutzfläche zum Ende des Geschäftsjahres unverändert zum Vorjahr insgesamt knapp 21.000 m². Im Zuge von 43 Neuvermietungen verdoppelten sich die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur im Berichtszeitraum auf 0,8 Mio. €. Die Anschlussmieten nach einem Mieterwechsel stiegen im Mittel um rd. +25 % auf 7,28 €/m² im Monat.

Auch in Leipzig waren zum Ende der Berichtsperiode alle Wohnungen vermietet.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

MÜNCHEN

Durch die Aufstockung ihrer Anteile an den "Heide Grund Gesellschaften" zu Beginn des Geschäftsjahres 2018/19 hält die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH Geschäftsanteile von insgesamt 94,9 % an den vorgenannten Gesellschaften.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH entwickelte im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier zusammen mit der Landeshauptstadt München das gewerblich genutzte Areal der Heide Grund Gesellschaften mit einer Fläche von rd. 93.000 m² zu einem urbanen Gebiet. Mit Veröffentlichung am 27. März 2019 trat der Bebauungsplan für das Gesamtgelände in Kraft. Damit wurde für die Heide Grund Gesellschaften Baurecht für rd. 120.000 m² Geschossfläche geschaffen. Diese Gesellschaften werden das Areal selbst bebauen und in den Bestand nehmen.

Als Architekt konnte Max Dudler verpflichtet werden, der den städtebaulichen Wettbewerb für das Gelände der Bayernkaserne gewonnen hat. Auf unserem Gelände werden vier Baufelder mit in der Regel sieben Geschossen sowie mit drei Hochhäusern von bis zu 60 m Höhe entstehen. In der Mitte unseres Geländes entsteht ein kleiner Quartiersplatz mit angrenzenden gewerblichen Flächen.

Im Eigentum der Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH befindet sich weiterhin ein rd. 46.000 m² großes Bauerwartungsland in Karlsfeld zwischen München und Dachau. Das Grundstück soll in den nächsten Jahren für den Wohnungsbau entwickelt werden.

BERLIN

Für das in Berlin-Lankwitz im Mai 2016 verkaufte gewerbliche Grundstück war Ende September 2019 das B-Planverfahren zur Errichtung einer Wohnanlage kurz vor dem Abschluss. Zwischenzeitlich liegen alle Genehmigungen vor, sodass zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres 2019/20 der Kaufpreis von 9,1 Mio. € vereinnahmt werden konnte. Mit Abschluss des Projekts realisiert sich ein Ergebnis von insgesamt 3,2 Mio. € vor Ertragsteuern.

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ist darüber hinaus Hauptgesellschafter bei vier Sharedeals, die Immobilienobjekte zur Projektentwicklung halten. Unsere Beteiligungsgesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH hält ihrerseits zum 30. September 2019 weitere zehn Objekte.

DINKELACKER GRUPPE

Die Dinkelacker AG und ihre Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) befassen sich mit der Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien, die sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland befinden. Dabei werden sämtliche Objekte von den Mitarbeitern der Dinkelacker AG kaufmännisch und technisch betreut. Im Berichtszeitraum 2018/19 fanden erneut eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand statt.

In Heilbronn konnten bei einer Immobilie bis zum Ende des Geschäftsjahres die Umbauten und die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Durch die Umnutzung einer Gaststätte im Objekt in Wohnraum sowie die Aufteilung zweier übergroßer Wohnungen entstanden insgesamt sechs zusätzliche Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von 410 m².

In Plieningen erfolgte die Fertigstellung des ersten Dachgeschossausbaus mit zwei Wohnungen. Bauabschnitt zwei und drei wird im laufenden Berichtszeitraum 2019/20 umgesetzt. Danach erhöht sich die Wohn-/Nutzfläche im Gebäude bei zusammen sechs neuen Wohnungen um rd. 195 m².

Der Dachgeschossausbau in der Rotebühlstraße in Stuttgart befand sich zum Ende des Geschäftsjahres in planmäßiger Ausführung. Neben dem Anschluss aller Wohnungen an eine Zentralheizung, entstehen dort bis Ende Februar 2020 zwei neue Dachgeschosswohnungen mit zusammen knapp 100 m².

Bereits im April 2019 waren die Umbauarbeiten im gastronomisch genutzten Teil des Objekts an der Tübinger Straße in Stuttgart fertiggestellt worden. Dort entstand nach knapp einjähriger Bauzeit eine neue Gaststätte mit ca. 900 m² ebenerdiger Nutzfläche. Das zuvor ebenfalls gastronomisch genutzte Untergeschoss im Gebäude wurde wieder zu Tiefgaragenstellplätzen zurückgebaut. Die Fertigstellung des zweiten Modernisierungsabschnitts im hinteren Teil des Hauses, der im Herbst 2019 vorgesehen war, hat sich aufgrund der noch nicht erteilten Baugenehmigung durch die Stadt verzögert und wird damit erst zum März des nächsten Jahres abgeschlossen sein.

In Bad Cannstatt trennte sich die Gesellschaft von einem kleinen unter Denkmalschutz stehenden Gaststättengebäude mit einer Nutzfläche von insgesamt rd. 223 m², das auch nach den anstehenden Renovierungsmaßnahmen nicht mehr in das Portfolio der Dinkelacker AG gepasst hätte.

Für vier Teileigentumseinheiten in einem Objekt in Stuttgart-Hausen konnte ebenfalls ein Käufer gefunden werden. Neben der in die Jahre gekommenen Gaststätte mit rd. 270 m² besaß die Dinkelacker AG in dem 1969 errichteten Gebäude zusätzlich drei Kleinwohnungen mit insgesamt rd. 100 m² Wohnfläche.

Die Übergabe der Einheiten in Bad Cannstatt und in Stuttgart-Hausen erfolgte im Mai bzw. im Juli 2019. Im Zusammenhang mit diesen Verkäufen verminderten sich die Wohn-/Nutzflächen bei Dinkelacker Ende September 2019 unter Berücksichtigung der Flächenveränderungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen insgesamt um rd. 609 m² auf 99.147 m².

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Im Bereich der Gastronomie reduzierten sich die vermietbaren Flächen aufgrund der Verkäufe um 301 m² auf rd. 8.445 m². Anlässlich einer Umnutzung in Wohnen gingen die Büro- und Ladenflächen gleichfalls um rd. 60 m² auf 32.158 m² zurück und im Bereich Wohnen lagen die Flächen im Wesentlichen aufgrund der Verkäufe mit 57.138 m² um rd. 249 m² unter dem Vorjahreswert. Der Bestand an Wohnungen in der Dinkelacker Gruppe verminderte sich durch die Abgänge zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 geringfügig auf 859 Einheiten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 waren alle Wohnungen und gewerblich genutzten Flächen vermietet. Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 127 (Vj. 143) Wohnungsvermietungen statt, wovon neun Wohnungen durch Um- bzw. Ausbau neu entstanden waren. Die Mieten bei der Wiedervermietung erhöhten sich im Schnitt auf 13,25 €/m² im Monat. Das waren 15 % mehr als zuvor.

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn leistete im Berichtsjahr nur mehr einen geringen Beitrag zum Ergebnis der Gesellschaft. Nach dem Verkauf der verbliebenen drei Wohnrechte im Jahr 2019 hat die Cäcilienpark am Neckar GbR in ihrer letzten Gesellschafterversammlung im Dezember 2019 ihre Auflösung beschlossen.

Bei der Wilhelmsbau AG erhöhte sich der Jahresüberschuss im Wesentlichen aufgrund der Vermietung weiterer revitalisierter Büroflächen auf T € 1.267 (Vj. T € 1.133). An der Gesellschaft ist Dinkelacker mit einem unveränderten Anteil von 32,9 % beteiligt.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

KONZERN

Die Vermögens- und Kapitalstruktur im Konzern veränderte sich trotz der erstmaligen Konsolidierung der "Heide Grund Gesellschaften" bei einem Anstieg der Bilanzsumme um 157,8 Mio. € auf 1.033,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2018/19 insgesamt wenig:

	Sedlmayr-Konzern	
	30.9.2019	Vorjahr
	%	%
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	83,3	83,8
Finanzanlagen	0,3	1,8
Umlaufvermögen	16,3	14,3
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	26,0	28,8
Rückstellungen	4,5	5,7
Verbindlichkeiten	65,7	61,0
Rechnungsabgrenzung	0,2	0,2
Passive latente Steuern	3,6	4,3
Bilanzsumme	100,0	100,0

Im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der Heide Grund Gesellschaften erhöhte sich das Sachanlagenvermögen im Konzern einschließlich der aktivierungspflichtigen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bestand sowie der geleisteten Anzahlungen und der Anlagen im Bau Ende September 2019 insgesamt um 127,6 Mio. € auf 861,0 Mio. €.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Bestandsobjekte im Konzern beliefen sich unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlungen und der Anlagen im Bau auf 22,7 Mio. €. Diesen Zugängen standen im gleichen Zeitraum Abschreibungen von 16,8 Mio. € sowie durch Verkauf resultierende Abgänge von 0,3 Mio. € gegenüber.

Die Finanzanlagen im Konzern gingen im Wesentlichen durch die vorgenannte Konsolidierung im Bereich der Anteile an assoziierten Unternehmen um 12,2 Mio. € auf 3,5 Mio. € zurück.

Das Umlaufvermögen im Konzern erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 41,6 Mio. € auf 140,7 Mio. €. Dabei stiegen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und die sonstigen Vermögensgegenstände aufgrund der Bereitstellung finanzieller Mittel für Projektentwicklungen in Berlin um 35,6 Mio. € auf 134,3 Mio. €. Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich aufgrund einer nach dem Bilanzstichtag fälligen Forderung temporär auf 6,3 Mio. € (Vj. 0,4 Mio. €). Der Bestand an Guthaben bei Kreditinstituten stieg zum 30. September 2019 noch um 1,2 Mio. € auf 9,3 Mio. €.

Trotz der umfangreichen Investitionen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb der weiteren 62,4% an den Heide Grund Gesellschaften sowie in den Bestand und in Projektentwicklungen, die zum überwiegenden Teil mit Fremdmitteln erworben wurden, lag die Eigenkapitalquote im Konzern einschließlich der Anteile anderer Gesellschafter mit 26,0% (Vj. 28,8%) nur wenig unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Rückstellungen im Konzern gingen um 3,7 Mio. € auf 46,1 Mio. € zurück. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen niedrigere Steuer- und sonstige Rückstellungen, die insgesamt um 4,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert lagen, wobei letztere sich in erster Linie aufgrund der nicht mehr notwendigen Rückstellung für den Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters entsprechend verminderte. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen im Konzern lagen indes um 0,7 Mio. € über dem Stichtagswert des Vorjahres.

Im Zusammenhang mit den Investitionen im Anlage- und Umlaufvermögen erhöhten sich die Verbindlichkeiten im Konzern zum Bilanzstichtag Ende September 2019 um 145,4 Mio. € auf 679,0 Mio. €.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern ging zum Geschäftsjahresende um 0,9 Mio. € auf 36,8 Mio. € zurück. Er ergibt sich aus den unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz, die sich künftig bei Angleichung der Wertansätze steuerentlastend abbauen werden.

Der Bilanzposten wurde mit aktiven latenten Steuern saldiert dargestellt, die im Wesentlichen aus Differenzen bilanzieller Wertansätze für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie für sonstige Rückstellungen resultieren.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung im Konzern erhöhten sich in erster Linie aufgrund der Pachterhöhung für die beiden Brauereigrundstücke in München und im Zusammenhang mit Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen sowie infolge von Mietanpassungen und Mieterlösüberhängen von im Vorjahr unterjährig fertiggestellten Objekten im Geschäftsjahr 2018/19 um T € 8.179 bzw. +9,8 % auf T € 91.935.

Bei den sonstigen Erlösen kompensierten die erstmals konsolidierten Heide Grund Gesellschaften weitgehend die im Berichtsjahr fehlenden Erlöse aus Projektentwicklung, die im Vorjahr mit T € 9.100 zu berücksichtigen waren. Danach lagen die Umsatzerlöse im Konzern mit T € 116.971 (Vj. T € 110.744) insgesamt deutlich über den Umsatzerlösen des Vorjahres.

Das Ergebnis vor Steuern im Konzern blieb mit T € 49.048 (Vj. T € 49.065) überwiegend aufgrund der gestiegenen Pachterlöse für die beiden Brauereigelände in München nahezu unverändert zum Vorjahr, obwohl erkennbar höhere Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung sowie erhöhte Aufwendungen für Instandhaltung und Zinsen im Konzernergebnis zu berücksichtigen waren und nicht wie im Vergleichszeitraum ein Ergebnis aus Projektentwicklung das Vorsteuerergebnis im Konzern um 6,3 Mio. € verbesserte.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie der sonstigen Steuern stieg der Jahresüberschuss im Konzern um T € 4.137 bzw. +11,4 % auf T € 40.374 (Vj. T € 36.237).

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

SEDLMAYR AG

Die Vermögens- und Bilanzstruktur der Sedlmayr AG veränderte sich im Wesentlichen durch die Bereitstellung der finanziellen Mittel für den Erwerb weiterer 62,4 % an den Heide Grund Gesellschaften zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 wie folgt:

	Sedlmayr AG	
	30.9.2019 %	Vorjahr %
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	22,3	27,3
Finanzanlagen	42,3	52,9
Umlaufvermögen	35,3	19,7
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital *	35,3	41,3
Rückstellungen *	7,6	9,7
Verbindlichkeiten	55,8	47,3
Passive latente Steuern	1,3	1,7
Bilanzsumme	100,0	100,0

*) einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

Danach erhöhte sich die Bilanzsumme in der Sedlmayr Grund und Immobilien AG in erster Linie durch einen Anstieg des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten um 116,5 Mio. € auf 581,8 Mio. €. Im Zusammenhang mit dieser Bilanzverlängerung ging die Eigenkapitalquote der Gesellschaft unter Berücksichtigung von 50% des Sonderpostens mit Rücklageanteil Ende September 2019 auf 35,3% (Vj. 41,3%) zurück.

Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände der Sedlmayr AG erhöhte sich durch zu aktivierende Neu- und Umbaumaßnahmen einschließlich der Veränderungen der Anlagen im Bau insgesamt um 3,0 Mio. € auf 129,9 Mio. €. Den Zugängen von 6,5 Mio. € standen dabei planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,5 Mio. € gegenüber.

Die Finanzanlagen der Gesellschaft blieben mit 246,3 Mio. € insgesamt auf Vorjahresniveau. Während sich durch die planmäßige Tilgung von Darlehen diese im Berichtsjahr auf 0,9 Mio. € verringerten, erhöhten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund des Erwerbs von weiteren 24% der Geschäftsanteile an der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München, zu Beginn des Geschäftsjahres, um 0,2 Mio. € auf 245,4 Mio. €.

Das Umlaufvermögen der Sedlmayr AG stieg zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 um 113,6 Mio. € auf 205,4 Mio. €. Neben einer weiteren Bereitstellung finanzieller Mittel für die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 45,2 Mio. € erhöhten sich die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen vor allem durch die Ausreichung finanzieller Mittel in Höhe von 69,1 Mio. € an die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, die diese überwiegend zur Finanzierung der von ihr erworbenen Geschäftsanteile an den Heide Grund Gesellschaften verwendete. Das Guthaben bei Kreditinstituten verminderte sich zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 gegenüber dem Vorjahressaldo um 2,1 Mio. € auf 2,7 Mio. €.

Die Rückstellungen in der Gesellschaft reduzierten sich insgesamt um 0,8 Mio. € auf 23,3 Mio. €. Während die sonstigen Rückstellungen infolge der nicht mehr notwendigen Rückstellung für den Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters deutlich unter dem Vorjahreswert lagen, verdoppelten sich die Steuerrückstellungen überwiegend aufgrund niedriger Vorauszahlungen sowie ergebnisbedingt auf 3,6 Mio. €. Die Rückstellungen für Pensionen nahmen auch im Zusammenhang mit einem weiteren Abschmelzens des Rechnungszinssatzes für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen um 1,0 Mio. € auf 15,1 Mio. € zu.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt um 105,1 Mio. € auf 325,0 Mio. €. Dabei stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zusammen mit den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen im Wesentlichen korrespondierend zur Mittelbereitstellung an verbundene Unternehmen um 97,2 Mio. € auf 309,0 Mio. €. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen mit 13,2 Mio. € um 8,1 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Die latenten Steuern reduzierten sich bis Ende September 2019 insgesamt um 0,5 Mio. € auf 7,5 Mio. €. Sie resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz und werden sich künftig bei Angleichung der Wertansätze in beiden Rechenwerken steuerentlastend abbauen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die Mieterlöse in der Sedlmayr AG erhöhten sich im Wesentlichen durch Überhänge aus Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie aufgrund einer Vielzahl von Mietanpassungen nach Index und Mietspiegel und deutlich über dem Vorjahr liegender Weiterbelastungen an Dritte im Berichtszeitraum 2018/19 um T € 1.181 auf T € 30.919.

Demgegenüber halbierten sich die sonstigen betrieblichen Erträge im Berichtsjahr um T € 1.282 auf T € 1.355. Ursächlich hierfür waren im Vorjahr erhöhte Auflösungen von Rückstellungen sowie der Buchgewinn aus dem Verkauf eines Gaststättenobjektes.

Im Zusammenhang mit über dem Vorjahr liegenden Aufwendungen für Instandhaltung und für Betriebskosten erhöhten sich die Aufwendungen für bezogene Leistungen im Berichtszeitraum um T € 1.024 auf T € 13.193.

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich im Berichtsjahr 2018/19 sichtbar um T € 6.542 auf T € 45.650. Ursächlich hierfür war der Anstieg der Erträge aus Beteiligungen bzw. aus Gewinnabführungsverträgen, die im Wesentlichen aufgrund der Ergebnisverbesserung der "Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG durch die Erhöhung der Pachten für die beiden Brauereigelände in München zusammen um T € 8.539 über dem Vorjahreswert lagen.

Während sich die Abschreibungen auf Sachanlagen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen leicht über dem Niveau des Vorjahres bewegten, erhöhten sich die Personalkosten im Berichtsjahr in erster Linie aufgrund einer höheren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen merklich über den Vorjahreswert. Der Zinssaldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen verbesserte sich demgegenüber gleichfalls sichtbar.

Nach Abzug ergebnisbedingt erhöhter gewinnabhängiger Steuern und der sonstigen Steuern stieg der Jahresüberschuss der Sedlmayr AG um T € 9.330 auf T € 38.958.

Im Bereich der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergab sich bei den latenten Steuern im Geschäftsjahr ein Abzugsbetrag von T € 492 (Vj. T € 185). Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von T € 452 (Vj. T € 64) stieg der Bilanzgewinn der Sedlmayr AG nach Dotierung einer Gewinnrücklage von T € 7.000 (Vj. T € 3.500) auf T € 32.410 (Vj. T € 26.192).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Als Folge des merklich verbesserten Jahresergebnisses und einer soliden Finanzlage der Sedlmayr AG erhöhte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit insgesamt um 15,8 Mio. € auf 47,6 Mio. € (Vj. 31,8 Mio. €).

Beim Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit saldierten Mittelabflüsse aus Investitionen in das Sachanlagevermögen mit Einzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen und erhaltender Dividenden zu einem Mittelzufluss von 0,2 Mio. €.

Nach Abzug des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit reduzierte sich der Finanzmittelbestand in der Sedlmayr AG um 2,1 Mio. € auf 2,7 Mio. €.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzern verminderte sich bei einem weiter verbesserten Jahresergebnis vor außerordentlichen Posten überwiegend aufgrund erhöhter Ertragsteuerzahlungen sowie in Summe verminderter Mittelzuflüsse aus den Veränderungen von Aktiva und Passiva, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, auf 61,4 Mio. € (Vj. 69,7 Mio. €). Die gegenüber dem Vorjahr erhöhten Abflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 108,9 Mio. € (Vj. 63,2 Mio. €) stehen überwiegend im Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Anteile an den Heide Grund Gesellschaften.

Nach Berücksichtigung eines aufgrund der Aufnahme von (Finanz-)Krediten positiven Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit von 48,7 Mio. € erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Konzern zum 30. September 2019 um 1,2 Mio. € auf 9,3 Mio. €.

Dem Konzern standen zum 30. September 2019 von Kreditinstituten eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 30,0 Mio. € zur Verfügung.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER SEDLMAYR AG UND DES KONZERNS

Der operative Geschäftsverlauf in der Sedlmayr AG und im Konzern entwickelte sich im zurückliegenden Berichtsjahr 2018/19 durch kontinuierlich fortgeführte Aufwertungen im Bestand und durch Neubauten erneut positiv.

Die Eigenkapitalquote im Konzern ging aufgrund der überwiegenden Fremdfinanzierung des Erwerbs weiterer Anteile an den Heide Grund Gesellschaften sowie größerer Maßnahmen an Bestandsobjekten und im Bereich der Projektentwicklung auf 26,0% (Vj. 28,8%) zurück. Auf Basis der im Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungswerten bewerteten Immobilien ist dies – auch im Branchenvergleich – weiterhin ein hohes Niveau. Darüber hinaus verfügt der Konzern über ausreichend Liquidität und weist durch die Langfristigkeit seiner Kreditverbindlichkeiten eine ausgewogene Finanzierungsstruktur auf.

Details zu den Zielsetzungen können dem Prognosebericht entnommen werden.

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren wie die Entwicklung des Leerstandes, die Anzahl der Mieterwechsel, die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, die Mietpreisentwicklung sowie der Verschuldungsgrad der Gruppe sind in den Bereichen GESCHÄFTSVERLAUF sowie KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT ausführlich dargelegt und erläutert. Weitere finanzielle Kennzahlen des Konzerns und der Sedlmayr AG können der zusammenfassenden Dreijahresübersicht im Geschäftsbericht entnommen werden.

MITARBEITER DER SEDLMAYR GRUPPE

Mit der technischen Implementierung unseres Kunden-Kontakt-Managementsystems haben wir im Berichtszeitraum die Voraussetzungen für die digitale Abbildung interner Arbeitsprozesse geschaffen, die zukünftig Arbeitsabläufe vereinheitlichen und Redundanzen weitgehend verhindern sollen. Mit der bevorstehenden Einrichtung des Mieterportals in der laufenden Berichtsperiode 2019/20 als weiteren Baustein zur digitalen Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter entwickeln wir dieses Arbeitsmittel weiter.

Die damit vollzogene Transformation bislang weitgehend analoger Arbeitsschritte in ein digitales Umfeld ermöglicht es unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu jeder Zeit und überall auf aktuelle Informationen und Dokumente zum Sachverhalt zugreifen zu können und so schneller und damit effektiver als bisher Entscheidungen zu treffen und daraus Maßnahmen zu veranlassen.

Im Zuge der Einführung des neuen Mediums konnten wir auf die seit Jahren gewachsene Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückgreifen, was sich bei der Umsetzung als sehr hilfreich erwiesen hat. Auf der anderen Seite wurden Defizite im Umgang mit den digitalen Medien sichtbar, die durch geeignete Fortbildungsmaßnahmen bedarfsgerecht und zielorientiert im Rahmen externer wie interner Schulungen abgearbeitet werden konnten.

Zur Förderung des Nachwuchses im Ausbildungsberuf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns erhielten auch im Berichtsjahr wieder eine Reihe junger Menschen im Rahmen eines Praktikums eine erste Vorstellung vom Berufsbild.

Als Ausbildungsbetrieb sorgen wir darüber hinaus für einen fachkundigen Nachwuchs in unserer Branche sowie im Berufsbild der Kauffrau bzw. des Kaufmanns für Büromanagement.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 erhöhte sich der Personalstand in der Sedlmayr AG insgesamt auf 43 (Vj. 42) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon zwei in Ausbildung. Die Zahl der hauptberuflichen Hausmeister blieb mit fünf Personen unverändert zum Vorjahr.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr Aktiengesellschaft prüft für sich und für ihre Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) kontinuierlich Möglichkeiten der Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen des Unternehmens und des Konzerns, um dadurch das profitable Wachstum des Konzerns weiter zu ermöglichen. Wesentliche Quellen sind dabei insbesondere statistische Veröffentlichungen von Landes- und Bundesämtern, Marktuntersuchungen und -berichte von unabhängigen Dritten sowie eigene Analysen unter Nutzung der internen Sachkenntnis. Mit sich ergebenden Chancen sind zwangsläufig unternehmerische Risiken verbunden, deren Bewertung und Einschätzung den richtigen Einsatz vorhandener Kenntnisse voraussetzt. Zur Sicherstellung eines verantwortungsvollen Umgangs mit potenziellen Risiken unterstützt ein seit langer Zeit eingeführtes Risiko- und Chancenmanagementsystem die internen Prozesse.

ERLÄUTERUNG DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTSYSTEMS

Seit der Implementierung des Risikomanagementsystems (RMS) wurde das System zur Identifikation potenzieller Risiken, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sedlmayr Gruppe bestandsgefährdend auswirken könnten, weiter gepflegt und soweit notwendig durch die Überarbeitung des Risikohandbuchs der Sedlmayr Gruppe an neue Gegebenheiten angepasst.

Eine wesentliche Grundlage für die Risikoerfassung und -analyse bildet die jährlich durchgeführte Risikoinventur, die neben den bereits bekannten potenziell bestandsgefährdenden Risiken auch eine umfassende Neu-Analyse in den relevanten Bereichen wie z. B. Marktrisiken, Finanzmarktrisiken bzw. Risiken aus Sicherungsgeschäften und der Wertschöpfungskette (wie z. B. Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken) mit einschließt. Die hieraus ebenfalls wiederkehrende Sensibilisierung der verantwortlichen Mitarbeiter – den sogenannten Risk-Ownern – stellt zudem weitgehend sicher, dass relevante Risiken frühzeitig erkannt werden und zusammen mit den versicherbaren Risiken ein größtmöglicher Schutz gewährleistet ist.

Die Dokumentation der Risiken erfolgt durch den Risk-Owner. Die Erkenntnisse der Risikoinventur und der laufenden Risikoüberwachung werden vom Vorstand in einem aggregierten Bericht halbjährlich dokumentiert. Zudem wird in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Vorstands, aber auch in den Abteilungsbesprechungen und in Einzelgesprächen über die Veränderungen der Risikopositionen und damit über die Neueinschätzung der Risikosituationen beraten bzw. berichtet. Dies trifft im Umkehrschluss im gleichen Maße für sich hieraus ergebende Chancen für die Unternehmen der Sedlmayr Gruppe zu, um durch ein frühzeitiges Erkennen von Branchenentwicklungen zeitnah reagieren zu können.

AUSGEWÄHLTE EINZELRISIKEN

Mietausfall/Leerstand

Bei Immobilienunternehmen beeinflussen in erster Linie Mietausfall und Leerstand am stärksten die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie. Im Bereich Wohnen gab es in der Vergangenheit dabei auch in München zeitversetzt zur Konjunkturentwicklung einen Zyklus von Mietspitzen und -tälern. Seit dem letzten zyklischen Höhepunkt im Jahr 2002 verminderten sich die Mietpreise bis zum Ende der zweiten Jahreshälfte 2005 vorübergehend, um seither kontinuierlich – seit 2010 beschleunigt – anzusteigen. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen trägt hierzu mehrheitlich das seit Jahren stetige Bevölkerungswachstum in München bei, das Ende September 2019 einen Stand von 1,535 Millionen Einwohner ausweist und dem angesichts einer unzureichenden Bautätigkeit unverändert zum Vorjahr ein unzureichendes Angebot an Wohnungen gegenübersteht.

Damit beschränkt sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko weiterhin in erster Linie auf gewerblich genutzte Objekte vornehmlich im Bereich Büro und Einzelhandel. Aber auch in diesen Marktsegmenten blieb die Nachfrage trotz eines Rückgangs der Vermietungsleistung im bisherigen Verlauf des Jahres so hoch, dass sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen zuletzt erneut reduzierte. Bei insgesamt weiter steigenden Büromieten ist auch in den kommenden Monaten keine durchgreifende Änderung der Marktlage auf dem gewerblichen Mietmarkt zu erwarten. Dies gilt gleichfalls für den Einzelhandel, auch wenn es hier durch den Internethandel zu einem geänderten Nachfrageverhalten hinsichtlich der Ladengröße und kürzerer Vertragslaufzeiten gekommen ist. Dennoch wird es in den guten Lagen Münchens auf absehbare Zeit keinen wesentlichen Nachfragerückgang geben.

Dem branchenspezifischen Umstand des Mietausfalls- und des Leerstandsrisikos begegnen wir, wie in den letzten Jahren, mit dem Ansatz der Risikostreuung durch Objektvielfalt und beugen so einem potenziellen Leerstand und damit zusammenhängenden Mietausfällen vor.

Eine fortlaufende Portfolioanalyse, die vorausschauend mögliche standortbezogene Nachfrageveränderungen in den Quartieren frühzeitig erkennt und gegebenenfalls durch eine entsprechende Nutzungsänderung des Objekts entgegensteuert, reduziert dabei das potenzielle Risiko zusätzlich.

Darüber hinaus achten wir bei der Auswahl unserer Mieter auf deren Bonität sowie auf eine gute Branchendurchmischung, um mögliche Mietausfälle durch Insolvenz – auch im privaten Bereich – zu minimieren. Mit Ausnahme der mit der Spaten-Löwenbräu-Gruppe geschlossenen Gewerbemietverträge für die Münchner Brauereistandorte sowie dem Generalpachtvertrag, der das Einzelrisiko des Pachtausfalls einer Gaststätte ausschließt, gibt es keine Mieter, die einen Anteil von mehr als 5 % am gesamten Umsatzvolumen haben. Die Wirksamkeit unseres vorausschauenden Umgangs mit potenziellen Mietausfällen und Leerständen sehen wir seit Jahren in einem im Vergleich zum Markt und den Wettbewerbern stets deutlich niedrigeren Leerstand und einem geringen Wertberichtigungsbedarf unserer Außenstände bestätigt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit sind wir Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, die die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeit unseres Konzerns maßgeblich beeinflussen können.

Dem potenziellen Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortlaufend überprüft und im Bedarfsfall angepasst wird. Zudem werden dem Geschäftsumfang entsprechend ausreichend freie Kreditlinien für kurzfristig zu finanzierende Maßnahmen vorgehalten. Dem latent vorhandenen Zinsrisiko begegnen wir vorausschauend durch den Abschluss angemessener und in der Regel langfristiger Zinsfestschreibungen. Die gewichtete durchschnittliche Kreditlaufzeit für unsere langfristig im Bestand gehaltenen Immobilien lag zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei gut zwölf Jahren.

Rechtliche/Politische Risiken

Nach den Mietrechtsänderungen im Jahr 2013 und der Einführung des Bestellerprinzips im Zusammenhang mit der Nutzung von Maklern bei Wohnungsvermietungen kam es mit dem „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache“ – kurz Mietanpassungsgesetz – Anfang 2019 zu einer weiteren Verschärfung im Mietrecht.

Bundesweit dürfen danach nur mehr 8 % statt aktuell 11 % der Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus wird eine Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten von 3 €/m² innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren eingeführt, wobei sich diese auf 2 €/m² reduziert, wenn die Miete vor Durchführung der Modernisierung unter 7 €/m² im Monat lag. Zudem wurde verabschiedet, dass die Miete des Vormieters dann vor Vertragsabschluss unaufgefordert offenzulegen ist, wenn die Vormiete über der gemäß Mietpreisbremse zulässigen Marktmiete gelegen hatte. Vermieter, die sich auf andere Ausnahmen von der Mietpreisbremse wie z. B. auf eine vorangegangene Modernisierung, eine Erstvermietung nach einer umfassenden Modernisierung bzw. einer erstmaligen Nutzung und Vermietung nach dem 1. Oktober 2014 berufen wollen, sind verpflichtet, unaufgefordert darüber Auskunft zu erteilen. Vereinfachungen gibt es auch für den Mieter bei der Rüge zur Mietpreisbremse, bei der zukünftig eine einfache Rüge ausreicht. Es bleibt allerdings bei der bisherigen Regelung, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Nach Behebung des Formfehlers bei der Einführung wurde das Instrument für den Mieterschutz am 7. August 2019 auch in München wirksam und wird zunächst bis zum 31. Juli 2020 laufen. Durch die Einführung der modifizierten Mietpreisbremse ist für das laufende Geschäftsjahr 2019/20 mit einer verlangsamten Entwicklung der Wohnungsmieten bei Mieterwechseln zu rechnen.

An unserer Einschätzung, dass die vom Gesetzgeber beschlossenen Maßnahmen kein geeignetes Mittel gegen die Wohnungsknappheit sind, halten wir unverändert fest und verweisen hierzu auf unsere eingangs gemachten Ausführungen zum Immobilienmarkt.

Weitere Risiken rechtlicher Art im Zusammenhang mit Forderungen Dritter wegen eventueller Verletzung ihrer Rechte, die ein erhebliches Risiko für die weitere Entwicklung der Sedlmayr Gruppe darstellen könnten, sind weder anhängig noch absehbar. Dies gilt gleichfalls für Rechtsstreitigkeiten, die ausstehende Forderungen betreffen.

Projektentwicklungsrisiken

Der Bereich Projektentwicklung der Sedlmayr Gruppe wird seit dem Jahr 2006 im Wesentlichen durch die heutige Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Berliner Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH ausgeübt und gesteuert. In Übereinstimmung mit unseren Zielen und Kenntnissen werden dabei Projektentwicklungen im wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Bereich realisiert. Potenzielle Risiken sind im Wesentlichen Planungs- und Terminrisiken sowie rentabilitätsbeeinflussende Fehleinschätzungen von Marktgegebenheiten. Zur Beurteilung und Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Projekte werden daher im Vorfeld umfangreiche Marktbeobachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

Umweltrisiken

Im Immobilienportfolio der Sedlmayr Gruppe gibt es keine Hinweise auf Umweltrisiken.

Versicherungen

Die Gesellschaften im Konzern haben sich gegen die üblichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Nutzung und Vermietung von Immobilien stehen, in einem angemessenen Umfang versichert.

IT-Risiken

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich bedient sich die Sedlmayr Gruppe seit Oktober 2005 einer externen EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen Software-Lösung eines namhaften Herstellers. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung grundsätzlich begrenzt.

Der Dienstleister hat der Gesellschaft zudem entsprechende Zertifizierungen nach den aktuellen technischen und organisatorischen Normen nachgewiesen.

IT-Risiken, die aus dem für die Geschäftsprozesse notwendigen Verständnis und Know-how entstehen könnten, sind durch abteilungsübergreifendes Wissen in den Fachbereichen sowie bei den Mitarbeitern der Informationstechnologie begrenzt.

Personalrisiken

Die Sedlmayr Gruppe ist für die Realisierung ihrer Zielsetzungen im strategischen und operativen Bereich auf ein qualifiziertes und motiviertes Fach- und Führungspersonal angewiesen. Das mögliche Risiko, nicht ausreichend geeignetes Personal im Bedarfsfall einstellen zu können, bewerten wir auch vor dem Hintergrund eines spürbar zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter als gering, auch wenn das Finden geeigneter Mitarbeiter in einzelnen Bereichen schwieriger geworden ist.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken hat die Sedlmayr AG Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet.

Zusammenfassung

Im Geschäftsjahr 2018/19 und aktuell sind – einschließlich der vorgenannten ausgewählten Einzelrisiken – keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend oder entwicklungsbeeinträchtigend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken.

CHANCENBERICHT

Dass sich aus den beschriebenen Risiken, insbesondere im Bereich des Mietausfalls und des Leerstandes, durch eine generelle Verbesserung bei der Nachfrage zum Beispiel durch Zuzug bzw. Zuwanderung oder eine dynamische Konjunktorentwicklung auch Chancen hinsichtlich einer noch besseren Vermietbarkeit der Objekte ergeben können, ist offensichtlich.

Zusätzliche Chancen für ein organisches Wachstum ergeben sich darüber hinaus durch gezielte Modernisierungen bzw. Umnutzungen im Bestand bzw. durch das Ausnutzen von Ausbaureserven. Durch das hohe Maß an lokaler Marktkennntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktkonstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

PROGNOSEBERICHT

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018/19 konnten die gesteckten Ziele erreicht und in Teilbereichen sogar erkennbar übererfüllt werden. Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr dabei wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien in der Sedlmayr Gruppe stiegen im Berichtszeitraum durch die zum 1. Oktober 2018 wirksam gewordene Pächterhöhung für die beiden Brauereigelände in München um insgesamt +11,5% und lagen damit leicht über der prognostizierten Bandbreite von +10,0% bis +11,0%.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Bereinigt um den Mietanstieg für die beiden Brauereigelände, lagen die um Sondereffekte korrigierten Mieterlöse noch um +2,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres und damit etwas über den erwarteten Werten von +1,5 % bis +2,0 %.

Nach einer Vermietungsquote von 99,9 % im Vorjahr, die im Prinzip einer Vollvermietung entsprach, stand das Halten der Kennzahl in einer Bandbreite von 99,5 % bis 99,9 % im Fokus. Mit einer Vermietungsquote von 99,9 % zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 wurde dieses Ziel erreicht.

Die Aufwendungen für die Modernisierung und den Erhalt von Bestandsobjekten beliefen sich im Berichtsjahr auf einen Betrag von rd. 26,20 €/m² im Jahr. Die Zielgröße von 23 €/m² bis 25 €/m² wurde danach etwas überschritten. Ursächlich hierfür waren in erster Linie erhöhte Aufwendungen bei gewerblich genutzten Flächen. Demgegenüber blieben die aktivierungspflichtigen Investitionen in den Bestand der Sedlmayr Gruppe mit 9,3 Mio. € deutlich unter dem Planwert von 12,4 Mio. €. Hauptursache hier waren zeitliche Verschiebungen bei der Realisierung von Investitionsmaßnahmen.

Die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen und große Teile der aktivierungspflichtigen Investitionen konnten, wie erwartet, aus dem Cash-Flow bedient werden. Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten für Immobilien der Sedlmayr Gruppe resultierte im Wesentlichen aus dem Mittelbedarf für den Erwerb der weiteren Anteile an den Heide Grund Gesellschaften sowie für Projektentwicklungen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern in der Sedlmayr AG verbesserte sich im Geschäftsjahr 2018/19 um +16,7 %. Bereinigt um Sondereffekte aus Buchgewinnen durch Anlagenabgang im Vergleichszeitraum sowie periodenfremder Erträge und den Veränderungen im Bereich der Pensionen waren es +22,1 %. Der prognostizierte Wert von wenigstens +10 % wurde damit deutlich überschritten.

Im Konzern erhöhte sich das Vorsteuerergebnis, korrigiert um Sondereffekte aus Projektentwicklung und wie zuvor im Einzelabschluss beschrieben um 19,5 %, Es lag damit auch im Konzern deutlich über dem erwarteten Wert von wenigstens +10 %.

Ausblick

Eine verhaltene Entwicklung der Weltwirtschaft, die Unwägbarkeiten rund um den Brexit und die diversen Handelsstreitigkeiten sorgen in Deutschland zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2019/20 für eine weiter gedämpfte Geschäftserwartung mit ausländischen Handelspartnern. Dies liegt vor allem daran, dass die realen Ausfuhren von Investitionsgütern bis zum Ende des Sommers 2019 merklich hinter dem Vorjahresvolumen zurückblieben.

Demgegenüber zeigt sich die Inlandsnachfrage sowohl durch private wie staatliche Konsumausgaben weiterhin äußerst robust. Angesichts der guten Rahmenbedingungen blieb die Konjunktur im Baugewerbe bis zuletzt expansiv, auch wenn Kapazitätsgrenzen hier zukünftig nur noch ein begrenztes Wachstum zulassen. In den Dienstleistungsbranchen – allen voran im Einzelhandel, aber auch im Großhandel – stiegen die Umsätze bis Ende August spürbar über den Stand des Vorquartals. Dabei profitierten insbesondere der Handel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen von der hohen Kaufbereitschaft der Verbraucher. Einzig das Gastgewerbe konnte nicht an die Umsätze des Vorjahres anknüpfen.

Als Kombination aus einer schwachen Auslandsnachfrage und einer expansiven Inlandskonjunktur zeigte sich der Arbeitsmarkt bis zuletzt robust. Lediglich im Bereich der Leiharbeit, die verstärkt im Verarbeitenden Gewerbe genutzt wird, zeigte sich ein wahrnehmbarer Rückgang der Beschäftigung, der personenmäßig von Einstellungen im IT-Bereich und bei Dienstleistern im bisherigen Verlauf des Jahres jedoch deutlich überkompensiert werden konnte und damit keine sichtbare Auswirkung auf die Beschäftigung hatte.

Zusammen mit der guten Einkommensentwicklung in 2019 und einer niedrigen Teuerungsrate bei den Verbraucherpreisen bleibt die Binnenwirtschaft auch in 2020 eine Stütze der deutschen Konjunktur. Hinzu kommt, dass sich die Produktion in den exportorientierten Branchen zuletzt nicht weiter verschlechterte und Frühindikatoren sogar eine leichte Besserung bei der Auslastung der Kapazitäten in diesen Branchen erwarten lassen.

Auf Grundlage dieser insgesamt positiven Einschätzung der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland und des Immobilienmarkts im Speziellen, gehen wir angesichts der Qualität, der Lage und der diversifizierten Ausrichtung unserer Portfolien im kommenden Berichtsjahr 2019/20 von einer Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus, die auch einen um Sondereffekte bereinigten Anstieg des Ergebnisses erwarten lässt.

Im Prognosezeitraum ergeben sich auf Basis des Planungsprozesses folgende Entwicklungen bei den finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr AG und in der Sedlmayr Gruppe:

Durch Überhänge aus Aus- und Umbauten im Vorjahr sowie aufgrund von Mietanpassungen durch Index und Mietspiegel sowie nach umfangreichen Modernisierungen und Sanierungen werden die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2019/20 weiter moderat steigen. Insgesamt rechnen wir danach mit einem Anstieg der Mieten zwischen +1,2% und +1,7%.

Bei der Vermietungsquote, die zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 99,9% betrug, wird für das Geschäftsjahr 2019/20 das Halten der Kennzahl in einer Bandbreite von 99,5% bis 99,9% angestrebt.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit ausgelegte Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien erfordert neben laufenden Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung entsprechende Investitionen in den Bestand, um die Substanz zu erhalten bzw. zu verbessern und wo möglich auszubauen. Deshalb erwarten wir auch in der Berichtsperiode 2019/20 und in den Folgejahren Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 24 €/m² und 26 €/m² im Jahr. Zusätzlich sind im Geschäftsjahr 2019/20 mit dem Neubau eines Wohnhauses an der Franziskanerstraße in München und dem Umbau der Brauerei am Schloßberg in Dachau in Wohnen sowie weiterer aktivierungspflichtiger Investitionen im Zusammenhang mit Ausbau- und Umbaumaßnahmen Ausgaben in Höhe von rd. 23,0 Mio. € geplant.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen werden neben der Liquidität aus dem laufenden Cash-Flow der operativen Geschäftstätigkeit durch die Aufnahme langfristiger Mittel bedient werden.

Im Bereich der Projektentwicklung, sind im Berichtsjahr 2019/20 in Abhängigkeit vom Abschluss einzelner Projekte weitere positive Ergebnisbeiträge zu erwarten. Spürbare negative Einflüsse durch politisch motivierte Eingriffe bzw. Verzögerungen können vor allem in Berlin nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der abgeschlossenen Planungsprozesse wird im Geschäftsjahr 2019/20 mit einer Geschäftsentwicklung gerechnet, die einen Anstieg des um Sondereffekte bereinigten Ergebnisses vor Ertragsteuern in der Sedlmayr AG um wenigstens +2,0 % erwarten lässt und damit auch eine Erhöhung der Dividende ermöglichen sollte. Die Ergebnisverbesserung gilt im Wesentlichen auch für das Konzernergebnis.

ANGABEN GEMÄSS § 289A HGB BZW. § 315A HGB

Seit dem Wechsel des Börsensegments in den Freiverkehr/m:access im Jahr 2012 ist die Gesellschaft nicht mehr verpflichtet, Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB im Lagebericht zu veröffentlichen. Aus Gründen der Kontinuität und Transparenz werden wir einzelne relevante Angaben freiwillig auch weiterhin machen.

Das Grundkapital der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft (Sedlmayr AG) in Höhe von T€ 19.091.618 setzt sich zusammen aus 734.273 auf den Inhaber lautende Stückaktien und 20 auf den Namen der Aktionäre lautende Stückaktien.

Die Inhaber der auf den Namen lautenden Aktien Nr. 2479 und 2480 haben das Recht, insgesamt ein Drittel der Aktionärsvertreter in den Aufsichtsrat zu entsenden und insoweit Ersatzmitglieder zu benennen. Die Übertragung und Verpfändung von Namensaktien bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat, der auch eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand erlässt.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

BERICHT ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG

Der Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlusserklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2018/19 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Sonstige Rechte	(1)		37.194	22
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		845.403.713		727.463
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.200.698		870
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		14.368.565		5.115
			860.972.976	733.448
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		59.255		59
2. Beteiligungen		388.063		363
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	1.995.599		14.032
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.279		11
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	1.028.176		1.244
			3.482.372	15.709
			864.492.542	749.179
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		18.032.054		18.028
2. Andere Vorräte		56.464		41
			18.088.518	18.069
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		6.301.089		364
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		98.376		107
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.519.092		44
4. Sonstige Vermögensgegenstände		132.764.890		98.630
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €8.060 –				(8)
			140.683.447	99.145
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			9.272.135	8.092
			168.044.100	125.306
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)		485.975	690
			1.033.022.617	875.175

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(6)		19.091.618	19.092
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		101.251.217		91.458
			101.594.191	91.801
IV. Konzernbilanzgewinn				
– davon Konzerngewinnvortrag €21.065.365 –			58.763.746	55.209 (23.454)
V. Anteile anderer Gesellschafter				
			28.526.409	24.794
			268.900.673	251.821
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	29.548.593		28.798
2. Steuerrückstellungen	(8)	5.100.935		6.399
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	11.472.393		14.653
			46.121.921	49.850
C. Verbindlichkeiten				
	(10)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		514.711.277		402.026
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		136.846.961		119.615
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		479.076		444
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.886.124		4.339
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		16.833		11
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.648.006		1.535
7. Sonstige Verbindlichkeiten		21.449.659		5.649
– davon aus Steuern €1.986.223 –				(715)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €1.976 –				(2)
			679.037.936	533.619
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	(11)		2.161.668	2.205
E. Passive latente Steuern				
	(12)		36.800.419	37.680
			1.033.022.617	875.175

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2018 BIS 30. SEPTEMBER 2019

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)	116.971.130		110.744
2. Bestandsveränderungen		–		-2.801
3. Sonstige betriebliche Erträge	(14)	4.857.429		3.487
		121.828.559		111.430
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)	32.837.390		27.426
		88.991.169		84.004
5. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		5.066.954		4.565
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung €3.187.747 –		3.884.001	8.950.955	2.820 (2.166)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)	16.858.702		15.819
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)	3.348.864		2.713
		29.158.521		25.917
		59.832.648		58.087
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	426.490		1.596
9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen €5.581 –	(19)	5.581		6 (6)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	36.627		46
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)	1.801.943		1.164
		2.270.641		2.812
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)	13.055.788		11.834
		-10.785.147		-9.022
13. Ergebnis vor Steuern		49.047.501		49.065
14. Gewinnanteil des zum Ablauf des 30.9.2018 ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters		–		3.837
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(20)	8.669.099		8.984
16. Ergebnis nach Steuern		40.378.402		36.244
17. Sonstige Steuern		4.607		7
18. Konzernjahresüberschuss		40.373.795		36.237
19. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		2.675.414		4.482
20. Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens		37.698.381		31.755
21. Konzerngewinnvortrag		21.065.365		23.454
22. Konzernbilanzgewinn		58.763.746		55.209

KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGENSPIEGEL

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG	Kapitalrücklage
1. Oktober 2017	17.160	14.288	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	–	392	–
Umwandlung Vermögenseinlage des persönlich haftenden Gesellschafters in Aktienkapital	1.932	-14.680	–
30. September 2018 / 1. Oktober 2018	19.092	–	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis bzw. -methode	–	–	–
30. September 2019	19.092	–	60.925

KONZERNANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018/19

in T€	Stand 1.10.2018	Zugänge 2018/19	Anschaffungs-/Herstellungskosten	
			Änderung Kon- solidierungskreis 2018/19	Abgänge 2018/19
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	154	57	–	36
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.009.325	9.485	133.467	674
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.866	563	189	488
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.115	12.685	552	27
	1.019.306	22.733	134.208	1.189
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59	–	–	–
2. Beteiligungen	363	–	25	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	14.082	426	-12.091	371
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	–	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	1.268	30	–	251
	15.783	456	-12.066	622
	1.035.243	23.246	122.142	1.847

Gewinn- rücklagen	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
78.278	48.648	219.299	23.822	243.121
775	30.981	31.756	4.482	36.238
–	-24.420	-24.420	-3.510	-27.930
–	–	392	–	392
12.748	–	–	–	–
91.801	55.209	227.027	24.794	251.821
1.456	36.243	37.699	2.675	40.374
–	-25.740	-25.740	-2.616	-28.356
8.337	-6.948	1.389	3.673	5.062
101.594	58.764	240.375	28.526	268.901

Um- buchungen 2018/19	Stand 30.9.2019	Abschreibungen					Buchwerte	
		Stand 1.10.2018	Zugänge 2018/19	Änderung Kon- solidierungskreis 2018/19	Abgänge 2018/19	Stand 30.9.2019	Stand 30.9.2018	
–	175	132	41	–	36	137	38	22
3.957	1.155.560	281.862	16.587	12.150	443	310.156	845.404	727.463
–	5.130	3.996	230	186	483	3.929	1.201	870
-3.957	14.368	–	–	–	–	–	14.368	5.115
–	1.175.058	285.858	16.817	12.336	926	314.085	860.973	733.448
–	59	–	–	–	–	–	59	59
–	388	–	–	–	–	–	388	363
–	2.046	50	–	–	–	50	1.996	14.032
–	11	–	–	–	–	–	11	11
–	1.047	24	–	–	5	19	1.028	1.244
–	3.551	74	–	–	5	69	3.482	15.709
–	1.178.784	286.064	16.858	12.336	967	314.291	864.493	749.179

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2018 BIS 30. SEPTEMBER 2019

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	40.374	36.237
Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	–	3.837
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.859	15.819
Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.254	10.670
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.669	8.984
Ertragsteuerzahlungen	-12.400	-6.604
Veränderung der Rückstellungen	573	-1.265
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-420	-639
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.924	3.640
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.343	-1.417
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	27	–
Zuführung zur Rücklage des persönlich haftenden Gesellschafters	–	392
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	61.355	69.654
Auszahlungen für Investitionen in		
– Immaterielle Vermögensgegenstände	-57	–
– Sachanlagevermögen	-22.733	-15.154
– Finanzanlagevermögen	-456	-1.615
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-30.791	-47.663
	-54.037	-64.432
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	656	764
– Finanzanlagevermögen	617	518
	1.273	1.282
Veränderung Konsolidierungskreis	-56.143	–
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-108.907	-63.150
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-28.356	-27.930
Auszahlung Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	-3.837	-3.610
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	112.500	79.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-19.532	-40.554
Gezahlte Zinsen	-12.043	-10.630
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	48.732	-3.724
Veränderung der Zahlungsmittel	1.180	2.780
Finanzmittelbestand 1.10.*	8.092	5.312
Finanzmittelbestand 30.9.*	9.272	8.092

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

KONZERNANHANG

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018/19

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen	57
B. Konsolidierungskreis	57
C. Konsolidierungsgrundsätze	59
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	60
E. Angaben zur Konzernbilanz	61
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	65
G. Sonstige Angaben	68
H. Angaben zu den Organen	69
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB	71
J. Anteilsbesitz per 30. September 2019	72
K. Gewinnverwendungsvorschlag	74
L. Nachtragsbericht	74

A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2018/19 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Vorschriften des DRS wurden angewandt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG mit Sitz in München ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Neben der Sedlmayr AG werden die nachfolgend genannten Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100	46.861	9.235
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	10.205	-296
„Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.784	5
„Haus am Karlstor“ Grundstücksverwaltung GmbH, München	100	1.334	10.032
„Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	5.994	829
„Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	6.446
„SPATENHAUS“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München ¹⁾	100	2.523	5.911
„Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	8.283
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	-19	-196
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	582	-239
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, München ¹⁾	100	45	564
MADARI Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München ²⁾	100	147	29
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH	75	7.139	266
Heide Grund GmbH & Co. KG, Gräfelfing ²⁾	94,9	1.000	4.518
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, Gräfelfing ²⁾	100	970	7
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.325	9.465
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.552	4.990
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	64.444	3.726
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.132
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	549	360

¹⁾ Ergebnis durch die „Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH vereinnahmt

²⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

KONZERNANHANG

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beherrschungsmöglichkeit, sie endet, sobald diese nicht mehr gegeben ist. Im Geschäftsjahr 2018/19 wurden erstmalig die MADARI Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, die Heide Grund GmbH & Co. KG und die Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH mit einbezogen.

Die folgenden tabellarisch aufgeführten Gesellschaften sind nicht in den Konzernabschluss einbezogen worden.

	Anteil am Kapital* %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100	30	5
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ^{2) 4)}	49	2.466	353
Heide Grund II GmbH & Co. KG, München ^{2) 4)}	94,9	50	55
“SPATENHAUS” Grundbesitz Verwaltungs GmbH, München ^{3) 4)}	100	22	–

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ über die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH

⁴⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb oder mit einem Geschäftsvolumen, dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Beteiligungen an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart (32,9%), und an der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn (33,3%), sowie die Beteiligung an der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin bei denen der Sedlmayr Konzern aufgrund eines Anteilsbesitzes größer 20% einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik ausübt, wurden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für Zwecke des Konzernabschlusses wurden von diesen Gesellschaften Zwischenabschlüsse nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

	Anteil am Kapital*	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
	%	T€	T€
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 3)}	32,9	8.087	1.267
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ^{1) 3)}	33,3	300	29
SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ^{2) 3)}	75,0	-54	-75

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ über die Dinkelacker AG

²⁾ über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Auf eine Konsolidierung der über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München, gehaltenen Gesellschaftsanteile bzw. des dahinter stehenden Grundstücksvermögens der Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin, der SPG Clayallee 18–22 Berlin Wohnprojekt GmbH, Berlin, und der Grafrath brixx Beteiligungs GmbH & Co. KG, München, wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB aufgrund von Weiterveräußerungsabsichten im Rahmen der Projektentwicklung verzichtet.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Einbeziehung der Tochtergesellschaften erfolgt nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Vollkonsolidierung, d. h. sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden der konsolidierten Unternehmen werden mit Ausnahme der Posten, die konsolidiert werden, mit dem vollen Betrag in den Konzernabschluss übernommen. Die Anteile fremder Gesellschafter am Eigenkapital der Tochterunternehmen werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

Innerhalb des Konsolidierungskreises entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge, Zwischengewinne sowie Haftungsverhältnisse werden eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbe bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode. Für Erwerbe nach dem 30. September 2010 wurde die Neubewertungsmethode angewandt. Die Verrechnung des Eigenkapitals mit dem Beteiligungsansatz des Mutterunternehmens geschah auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss.

KONZERNANHANG

Die nach der Equity-Methode bewerteten Anteile an assoziierten Unternehmen werden mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zu den Anschaffungskosten der Beteiligung wird entsprechend der Buchwert- bzw. Erwerbsmethode behandelt.

Nicht konsolidierte Tochtergesellschaften werden ebenso wie alle übrigen Beteiligungen unter den Finanzanlagen ausgewiesen und mit den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Wertminderungen, bewertet.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften und den bei der Sedlmayr AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 250,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 250,00 und € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten angesetzt, sofern nicht nach dem Niederstwertprinzip ein niedrigerer Wert am Bilanzstichtag maßgebend war.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen bzw. zum Barwert angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Ausgaben vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Aufwendungen werden.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,82 % (Vj. 3,34 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 % p. a.), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) und der Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,92 % (Vj. 2,71 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p. a. (Vj. 2,4 % p. a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) berechnet. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Einnahmen vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Ertrag werden.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

E. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Seiten 53/54) zu entnehmen.

(2) Sonstige Ausleihungen

Die **sonstigen Ausleihungen** beinhalten im Wesentlichen Darlehen aus dem Verkauf einer Immobilie.

KONZERNANHANG

(3) Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an **assoziierten Unternehmen** werden nach der Equity-Methode bewertet.

(4) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Karlsfeld und bebaute Grundstücke in Berlin.

(5) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen sowie Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an Unternehmen, die zum Verkauf bestimmt sind in Höhe von T€ 96.557 und kurzfristige Ausleihungen in Höhe von T€ 13.034.

(6) Gezeichnetes Kapital

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2019 T€ 19.092 (Vj. T€ 19.092) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Konzerneigenkapitalspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T€ 163.914 (Vj. 150.619) als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. T€ 1.434 (Vj. 1.511) unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.976 (Vj. 2.236).

(8) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

(9) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Instandhaltungen von Wirtschafts- und Wohngebäuden, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Daneben wurde bei den Rückstellungen für Großreparaturen vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(10) Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamt- betrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 484.711 (Vj. T€ 372.008)	514.711 (402.026)	313.748 (153.550)	59.567 (105.017)	141.396 (143.459)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 136.847 (Vj. T€ 119.615) –	136.847 (119.615)	4.622 (3.519)	26.534 (24.750)	105.691 (91.346)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	479 (444)	479 (444)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.886 (4.339)	1.808 (2.027)	989 (1.013)	1.089 (1.299)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17 (11)	17 (11)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	1.648 (1.535)	1.648 (1.535)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	21.450 (5.649)	21.450 (5.530)	– (119)	– (–)
Gesamt	679.038 (533.619)	343.772 (166.616)	87.090 (130.899)	248.176 (236.104)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch fällige Steuern in Höhe von T€ 1.986 enthalten.

Die Sedlmayr AG hat sich mit Patronatserklärung vom 21. Dezember 2012 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen

KONZERNANHANG

aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über T€ 15.000 nachzukommen. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

Die Sedlmayr AG haftet durch Grundschulden und Forderungsabtretungen für ein Darlehen der "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München. Der Darlehensvertrag datiert vom 13. August 2014, die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 30. September 2019 T€ 5.904. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

(11) Rechnungsabgrenzung

Die **Rechnungsabgrenzungen** sind mit den anteilig abgegrenzten Aus- bzw. Einzahlungsbeträgen angesetzt.

(12) Aktive und Passive latente Steuern

Bei der Berechnung der **latenten Steuer** wurde bei der Sedlmayr AG ein Steuersatz von 32,98 %, bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % und beim Teilkonzern Dinkelacker ein Steuersatz von 30,53 % zugrunde gelegt. Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wurden in München mit einem Steuersatz von 17,15 % und in Stuttgart mit einem Steuersatz von 14,70 % belegt.

T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	172	136	39.679	40.085
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	11	11
Sonstige Vermögensgegenstände	–	1	–	–
Pensionsrückstellungen	2.168	1.851	–	–
Sonstige Rückstellungen	770	1.050	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	–	5	231	638
	3.121	3.054	39.921	40.734
Aufrechnung	-3.121	-3.054	-3.121	-3.054
Gesamt	–	–	36.800	37.680

F. ANGABEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018/19 auf T € 116.971 (Vj. T € 110.744).

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

in T €	2018/19	2017/18
Mieten aus Wohnungen	35.614	34.108
Mieten aus Gewerbeobjekten	56.321	49.648
Sonstige Erlöse	25.036	26.988
Gesamt	116.971	110.744

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T € 20.242 (Vj. T € 19.206).

(14) Sonstige betriebliche Erträge

in T €	2018/19	2017/18
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	420	639
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	3.198	582
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	61	76
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	796	567
Übrige	382	1.622
Gesamt	4.857	3.486

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T € 3.679 (Vj. T € 1.297) periodenfremd.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T €	2018/19	2017/18
Betriebskosten	13.693	12.975
Instandhaltungsaufwendungen	12.452	10.665
Miet- und Pachtlaufwendungen	156	260
Erbbauszinsen	711	717
Grundsteuer	2.457	2.232
Übrige	3.368	577
Gesamt	32.837	27.426

KONZERNANHANG

(16) Personalaufwand

in T€	2018/19	2017/18
Löhne und Gehälter	5.067	4.565
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	696	654
Aufwendungen für Altersversorgung	3.188	2.166
Gesamt	8.951	7.385

Im Jahresdurchschnitt waren 51 (Vj. 49) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2018/19 insgesamt 11 Mitarbeiter (Vj. 10 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 725 (Vj. T€ 698). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.133 (Vj. T€ 1.086) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 10.940 (Vj. T€ 10.392).

(17) Abschreibungen

Der Posten betrifft **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände, Immobilien und Sachanlagen.

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2018/19	2017/18
Betriebsaufwendungen	155	46
Verwaltungsaufwendungen	2.802	2.234
Vertriebsaufwendungen	61	46
Wertberichtigungen auf Forderungen	151	132
Übrige	180	255
Gesamt	3.349	2.713

Im Posten „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge und Spenden enthalten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2018/19 T€ 221.

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2018/19 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr AG betragen inkl. Auslagen T € 113. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

(19) Finanz- und Beteiligungsergebnis

Im Einzelnen setzt sich das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** wie folgt zusammen:

in T €	2018/19	2017/18
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	426	1.596
Ergebnis aus Beteiligungen	6	6
Beteiligungsergebnis	432	1.602
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	36	46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.802	1.164
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.056	-11.834
Finanzergebnis	-11.218	-10.624

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T € 757 (Vj. T € 929).

(20) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T € 7 (Vj. Aufwand T € 11) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T € 879 (Vorjahr T € 1.354).

Bei der nachfolgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogenen Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der gesetzliche Steueraufwand in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand übergeleitet.

KONZERNANHANG

Der in der Überleitungsrechnung angewendete Steuersatz reflektiert den geltenden inländischen Körperschaftsteuersatz und Solidaritätszuschlag von 15,83% sowie den Gewerbesteuersatz von 17,15% in München.

in T€	2018/19	2017/18
Ergebnis vor Ertragsteuern	49.043	45.221
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-16.174	-14.914
Steuersatzunterschiede	7.996	6.125
Steuerfreie Erträge/Verluste	-111	-104
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	8	-8
Steuerliche Verluste/Zinsvortrag	-13	-2
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	-518	-371
At equity Gesellschaften	–	192
Sonstige Abweichungen	143	98
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.669	-8.984
Steuerquote in %	17,7%	19,9%

G. SONSTIGE ANGABEN

(21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	30.9.2019	30.9.2018
Leasingverpflichtungen	174	296
Bestellobligo	9.961	4.108

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2022.

H. ANGABEN ZU DEN ORGANEN

Aufsichtsrat:

- Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München
Vorsitzende (ab 26. April 2019)
Stellvertretende Vorsitzende (bis 26. April 2019)
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH

- Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
Ehrenvorsitzender (ab 26. April 2019)
Vorsitzender (bis 26. April 2019)
ehem. geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter
der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA bzw. der vormaligen
Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Löwenbräu AG, München
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
 - Vorsitzender des Beirats der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
 - Vorsitzender des Beirats der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
 - Stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG, München

- Bernhard Soltmann, München
Geschäftsführer der Allocation Network GmbH
Stellvertretender Vorsitzender (ab 26. April 2019)
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

- Michaela Gegerle, Hagenheim
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

- Anton Merk, München
Dipl. Kaufmann MRICS
(ab 26. April 2019)
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

- Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München
Geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter i.R.
der Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
(bis 26. April 2019)

KONZERNANHANG

- Maximilian Soltmann, München
Geschäftsführender Gesellschafter Rockstone M Real Estate GmbH
(ab 26.04.2019)
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG
- Karola Teuber-Derya, Germering
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter

Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, München (bis 16. Oktober 2018)

Geschäftsführer:

- Thomas Wagner, Kaufering
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen
- Martin Schumacher, Taufkirchen
Kaufmännische- und technische Immobilienverwaltung
 - Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München

Vorstand (ab 16. Oktober 2018)

- Thomas Wagner, Kaufering
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen
- Martin Schumacher, Taufkirchen
Kaufmännische- und technische Immobilienverwaltung
 - Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München

I. INANSPRUCHNAHME VON §§ 264 ABS. 3, 264B HGB

Für die “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München, und die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München, wird von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Kapitalgesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr AG einbezogen, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Für die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München, die “SPATENHAUS” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München, die “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, und die MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, München, wird von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr AG einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird ebenfalls von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

KONZERNANHANG

J. ANTEILSBESITZ PER 30. SEPTEMBER 2019

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
I. Verbundene Unternehmen				
<i>– Konsolidierung nach §§ 294 ff. HGB –</i>				
1 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München		100,0	46.861	9.235
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München		100,0	10.205	-296
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal		100,0	3.784	5
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München	1)	100,0	1.334	10.032
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	3)	100,0	5.994	829
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	1)	100,0	2.526	6.446
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal		100,0	68.092	8.283
8 MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, München	2)	100,0	45	564
9 MADARI Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München	2)	100,0	147	29
10 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	4)	100,0	-19	-196
11 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	4)	100,0	582	-239
12 Dinkelacker AG, Stuttgart		70,1	64.325	9.465
13 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	5)	99,3	12.552	4.990
14 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	5)	100,0	64.444	3.726
15 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	5)	100,0	728	1.132
16 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	5)	100,0	549	360
17 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München		75,0	7.139	266

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
18 "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München	2)	100,0	2.523	5.911
19 Heide Grund GmbH & Co. KG, Gräfelfing	4) 7)	94,9	1.000	4.518
20 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, Gräfelfing	4) 7)	100,0	970	7

II. Verbundene Unternehmen

– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –

1 SGI Grundbesitz GmbH, München	1)	100,0	30	5
2 "SPATENHAUS" Grundbesitz Verwaltung GmbH, München	2) 7)	100,0	22	–

III. Assoziierte Unternehmen

1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	5) 7)	33,3	300	29
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	5) 7)	32,9	8.087	1.267
3 SPG & Co. Berlin Projektentwicklungs- gesellschaft mbH, Berlin	6) 7)	75,0	-54	-75

IV. Beteiligungen

– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –

1 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	4) 7)	49,0	2.466	353
2 Heide Grund II GmbH & Co. KG, Gräfelfing	4) 7)	94,9	50	55

- 1) Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis
 2) über "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH
 3) über "Haus am Karlstor" Grundstücksverwaltung GmbH
 4) über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH
 5) über Dinkelacker AG
 6) über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH
 7) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

K. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der an die Aktionäre zur Ausschüttung vorgesehene Betrag bemisst sich nach dem in der Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, zum 30. September 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr AG erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018/19 in Höhe von €32.409.535,66 zur Ausschüttung einer Dividende von €29,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

L. NACHTRAGSBERICHT

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2018/19 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 22. Januar 2020

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Thomas Wagner

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERNABSCHLUSS

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 sowie den Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und des Konzerns (Konzernlagebericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlage-

berichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

-
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
 - holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
 - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

München, den 31. Januar 2020

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

AUFSICHTSRATSBERICHT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat sich während des Geschäftsjahres 2018/19 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informieren lassen. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand berichtete durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand die Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Tätigkeitsschwerpunkte

- Im Berichtszeitraum haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Zu den regelmäßigen Themen der Sitzungen gehörten neben der laufenden Beurteilung der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns insbesondere Themen der Unternehmensplanung und -entwicklung sowie der allgemeinen Markteinschätzung. Darüber hinaus wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:
- In der Sitzung vom 7. Dezember 2018 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018/19 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten sowie über Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 1. Februar 2019 genehmigte der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2018 und stellte ihn fest. Der Konzernabschluss zum 30. September 2018 wurde gleichfalls einstimmig gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 26. April 2019, die im Anschluss an die Hauptversammlung der Gesellschaft stattfand, waren anlässlich der Neuwahlen zum Aufsichtsrat der Vorsitzende des Aufsichtsrats und sein Stellvertreter zu wählen. Auf Vorschlag aus dem Aufsichtsrat wurden Frau Dr. Meier-Meitingen zur Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Bernhard Soltmann zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Der Vorstand berichtete zusammenfassend noch über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2018/19.

- In der Sitzung am 12. Juli 2019 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichen Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Darüber hinaus wurde über künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten im Konzern sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.

Jahres- und Konzernabschluss 2018/19

Der zum 30. September 2019 erstmals nach den Regeln einer Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2018/19 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Einzelgesellschaft und den Konzern wurde von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung zur Verfügung und hat über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für die Gesellschaft und den Konzern sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat stimmt der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von € 7.000.000 zu, die der Vorstand in Übereinstimmung mit § 21 Abs. 2 der Satzung vorgenommen hat. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss mit dem zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG zum 30. September 2019. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde vom Aufsichtsrat auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2018/19 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Januar 2020

Der Aufsichtsrat

Dr. Daniela Meier-Meitingner
Vorsitzende

BILANZ

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i> (3)				
Sonstige Rechte			21.855	6
II. <i>Sachanlagen</i> (4)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		126.286.616		124.668
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		717.579		499
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		2.905.215		1.743
			129.909.410	126.910
III. <i>Finanzanlagen</i> (5)				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		245.401.754		245.181
2. Sonstige Ausleihungen		883.810		1.113
			246.285.564	246.294
			376.216.829	373.210
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i> (6)				
1. Forderungen aus Vermietung		357.988		140
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		97.784		101
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		201.961.155		86.234
4. Sonstige Vermögensgegenstände		257.443		506
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			202.674.370	86.981
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
			2.683.923	4.832
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			257.935	265
			581.833.057	465.288

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		19.091.618	19.092
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		71.670.380		64.670
			72.013.354	65.013
IV. Bilanzgewinn			32.409.536	26.192
– davon Gewinnvortrag €451.616 –				(64)
			184.439.217	171.222
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)		41.548.652	42.030
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	15.042.983		14.056
2. Steuerrückstellungen	(11)	3.618.439		1.814
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	4.589.771		8.220
			23.251.193	24.090
D. Verbindlichkeiten	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		262.773.027		184.099
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.931.481		4.171
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		95.558		130
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.789.758		2.855
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		42.287.363		23.508
6. Sonstige Verbindlichkeiten		13.158.815		5.133
– davon aus Steuern €425.890 –				(322)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €20.353 –				(21)
			325.036.002	219.896
E. Rechnungsabgrenzungsposten			23.941	24
F. Passive latente Steuern	(14)		7.534.052	8.026
			581.833.057	465.288

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2018 BIS 30. SEPTEMBER 2019

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)	30.919.399		29.738
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)	1.354.551		2.637
		32.273.950		32.375
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)	13.193.328		12.169
		19.080.622		20.206
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.705.787		3.404
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		2.318.494	6.024.281	1.528
– davon für Altersversorgung € 1.795.285 –				(1.030)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		3.484.229	3.393
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		2.004.067	1.849
			11.512.577	10.174
			7.568.045	10.032
7. Erträge aus Beteiligungen		24.247.925		18.317
– davon aus verbundenen Unternehmen € 24.247.925 –				(18.317)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		16.483.031		13.876
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		36.627		46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	1.065.932		355
– davon aus verbundenen Unternehmen € 1.065.703 –				(355)
		41.833.515		32.594
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)	3.751.553		3.518
– davon aus verbundenen Unternehmen € 37.850 –				(–)
			38.081.962	29.076
12. Ergebnis vor Steuern			45.650.007	39.108
13. Gewinnanteil des zum Ablauf des 30. September 2018 ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters			–	3.837
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)		6.686.667	5.637
15. Ergebnis nach Steuern			38.963.340	29.634
16. Sonstige Steuern			5.420	6
17. Jahresüberschuss			38.957.920	29.628
18. Gewinnvortrag			451.616	64
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-7.000.000	-3.500
20. Bilanzgewinn			32.409.536	26.192

ANLAGENSPIEGEL · ANHANG

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018/19

in T€	Stand 1.10.2018	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
		Zugänge 2018/19	Abgänge 2018/19	Umbuchungen 2018/19
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	117	57	36	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	211.822	4.236	–	666
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.983	378	463	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.743	1.828	–	–666
	217.548	6.442	463	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	245.181	221	–	–
2. Sonstige Ausleihungen	1.135	–	233	–
	246.316	221	233	–
	463.981	6.720	732	–

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018/19

A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr AG) für das Geschäftsjahr 2018/19 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Stand 30.9.2019	Abschreibungen			Stand 30.9.2019	Buchwerte	
	Stand 1.10.2018	Zugänge 2018/19	Abgänge 2018/19		Stand 30.9.2019	Stand 30.9.2018
138	111	41	36	116	22	6
216.724	87.154	3.284	–	90.438	126.286	124.668
3.898	3.484	159	463	3.180	718	499
2.905	–	–	–	–	2.905	1.743
223.527	90.638	3.443	463	93.618	129.909	126.910
245.402	–	–	–	–	245.402	245.181
902	22	–	4	18	884	1.113
246.304	22	–	4	18	246.286	246.294
469.969	90.771	3.484	503	93.752	376.217	373.210

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München wurde am 16. Oktober 2018 im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

Bei der Sedlmayr AG bestehen Ergebnisabführungsverträge mit der “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, der “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH und der SGI Grundbesitz GmbH.

Angaben zum Anteilsbesitz sind unter Abschnitt J im Konzernanhang auf den Seiten 72/73 zu finden.

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 250,00 werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Der in der Sedlmayr AG ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 6b EStG bilanziert und gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes anhand des Durchschnittes der letzten zehn Jahre von 2,82 % (Vj. 3,34 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 %), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 %) und der Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Sie sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden in entsprechender Höhe in Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

B. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel Seiten 86/87 zu entnehmen.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** ist EDV-Software ausgewiesen.

(4) Sachanlagevermögen

Das **Sachanlagevermögen** umfasst Grundstücke, Bauten, Einbauten auf fremden Grundstücken, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und Gebäuden** in der Sedlmayr AG betreffen im Wesentlichen die Aktivierungen von Ausbau- und Umbaumaßnahmen. Die Aktivierungen bei **anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beinhalten ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung.

In den **geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau** sind in erster Linie Investitionen für den Bau und die Erweiterung von Immobilienanwesen aktiviert.

(5) Finanzanlagevermögen

Die **sonstigen Ausleihungen** enthalten im Wesentlichen ein Darlehen aus dem Verkauf einer Immobilie.

ANHANG

UMLAUFVERMÖGEN

(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungsfällen in Höhe von T€ 150 (Vj. T€ 290).

EIGENKAPITAL

(7) Gezeichnetes Kapital

Das **Gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2019 T€ 19.092 (Vj. T€ 19.092) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2018/19 einen Betrag von T€ 7.000 in die anderen **Gewinnrücklagen** eingestellt.

(9) Sonderposten mit Rücklageanteil

Beim **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Beim Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von T€ 41.549 handelt es sich um die handelsrechtliche Fortführung von steuerlich auf ein Tochterunternehmen übertragene Rücklagen gemäß § 6b EStG.

RÜCKSTELLUNGEN

(10) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Sämtliche **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Gutachten errechnet worden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.091 (Vj. T€ 1.168).

(11) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

(12) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, Jahresabschlusskosten sowie Rückstellungen für Großreparaturen und Instandhaltungen für Wirtschafts- und Wohngebäude, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Bei den Rückstellungen für Großreparaturen wurde vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(13) Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
	30.9.2019 (30.9.2018)	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€232.773; Vj. T€154.080)	262.773 (184.099)	159.893 (76.588)	28.978 (28.172)	73.902 (79.339)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€3.931; Vj. T€4.171)	3.931 (4.171)	244 (240)	1.024 (1.005)	2.663 (2.926)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96 (130)	96 (130)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.790 (2.855)	815 (682)	886 (874)	1.089 (1.299)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.287 (23.508)	42.287 (23.508)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	13.159 (5.133)	13.159 (5.013)	– (120)	– (–)
Gesamt	325.036 (219.896)	216.494 (106.161)	30.888 (30.171)	77.654 (83.564)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind noch nicht fällige Steuern enthalten.

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2019 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuer. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr AG als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien AG ein Steuersatz von 32,98 % und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt.

in T€	30.9.2019	30.9.2018
Aktive Steuerlatenzen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	71	71
Sachanlagen	1.463	1.321
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.267	1.705
Sonstige Rückstellungen	2.579	4.405
Sonstige Verbindlichkeiten	1.448	1.465
Steuerliche Sonderposten	2.241	1.670
Zwischensumme	10.069	10.637
Passive Steuerlatenzen		
Sachanlagen	50.286	50.843
Finanzanlagen	2.701	2.670
Sonstige Vermögensgegenstände	4.335	6.186
Steuerliche Sonderposten	101	101
Zwischensumme	57.423	59.800
Summe Temporäre Differenzen	47.354	49.163
Passive latente Steuern	7.534	8.026

C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(15) Umsatzerlöse

in T€	2018/19	2017/18
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	11.123	10.663
Mieten aus gewerblichen Objekten	11.027	10.940
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	182	176
Sonstige Erlöse	6.873	6.811
	29.205	28.590
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	770	742
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	944	406
Gesamt	30.919	29.738

Die **Umsatzerlöse** werden ausschließlich im Inland erzielt.

(16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2018/19	2017/18
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–	699
der Auflösung von Rückstellungen	496	337
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
der Auflösung von Leibrenten	186	654
Sonstige	5	73
Übrige Erträge	186	393
Gesamt	1.354	2.637

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Versicherungserstattungen berücksichtigt.

(17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** von T€13.193 (Vj. T€12.169) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

ANHANG

(18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 40 (Vj. 39) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 725 (Vj. T€ 698). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.133 (Vj. T€ 1.086) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 10.940 (Vj. T€ 10.392).

(19) Abschreibungen

Die Minderabschreibungen, die durch die Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens in den Vorjahren entstanden sind, haben nach Saldierung mit dem Ertrag aus der Veränderung des Sonderpostens im Geschäftsjahr 2018/19 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T€ 1.401 (Vj. T€ 1.401) in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

Das Ausmaß der künftigen Steuer Mehrbelastungen auf Grund der Übertragung der § 6b EStG-Rücklage und der damit verbundenen geringeren Abschreibungen verteilt sich entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände auf einen langen Zeitraum.

(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€ 2.004 (Vj. T€ 1.849) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2018/19 T€ 221 (Vj. T€ 212).

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€ 3.751 (Vj. T€ 3.518) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€ 2.286 (Vj. T€ 2.627), den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€ 469 (Vj. T€ 519) sowie Zinsen aus der Abzinsung von Leibrenten in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 6) und Jubiläumsverpflichtungen in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 1). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von T€ 1.066 (Vj. T€ 355).

(22) Steuern

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T€ -492 (Vj. T€ -185) latente Steuern und T€ 1 Erstattungen aus Vorjahren (im Vj. T€ 11 Nachzahlungen).

(23) Kapitalflussrechnung

T €	2018/19	2017/18
Jahresergebnis	38.958	29.628
Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	–	3.837
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.484	3.393
Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.686	3.163
Sonstige Beteiligungserträge	-6.732	-6.312
Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	722	-365
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	–	-699
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	–	57
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-132	-66
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	7.646	-1.337
Zuführung phG-Rücklage	–	392
Ertragsteueraufwand/-ertrag	6.687	5.637
Ertragsteuerzahlungen	-5.202	-5.055
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	47.636	31.792
Auszahlungen für Investitionen in das		
– Sachanlagevermögen	-6.499	-2.515
– Finanzanlagevermögen	-221	–
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	–	700
– Tilgung des Finanzanlagevermögens	229	166
Erhaltene Dividenden	6.732	6.312
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	241	4.663
Auszahlung Dividende	-25.740	-24.420
Auszahlung Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	-3.837	-3.610
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)krediten	85.000	38.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-6.566	-5.998
Gezahlte / Erhaltene Zinsen	-2.963	-2.992
Auszahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-95.919	-35.214
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-50.025	-34.234
Veränderung der Zahlungsmittel	-2.148	2.221
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.832	2.611
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.684	4.832

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

D. SONSTIGE ANGABEN

(24) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr AG hat sich mit Patronatserklärung vom 21. Dezember 2012 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über T€15.000 nachzukommen. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

Die Sedlmayr AG haftet durch Grundschulden und Forderungsabtretungen für ein Darlehen der “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München. Der Darlehensvertrag datiert vom 13. August 2014, die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 30. September 2019 T€5.904. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	30.9.2019	30.9.2018
Leasingverpflichtungen	174	225
Bestellobligo	9.961	4.108

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2022.

Die Leasingraten für Immobilien belaufen sich bis 2022 auf T€9.485 (Vj. T€10.377) und sind durch laufende Mieteinnahmen gedeckt.

(26) Organe

Die Angaben zu den Organen der Gesellschaft finden Sie unter Abschnitt H im Konzernanhang auf den Seiten 69/70.

(27) Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Durch den Wechsel der Notierung an der Börse München in das Handelssegment m:access/
Freiverkehr ist § 20 AktG anzuwenden.

In analoger Verwendung der Mitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz hielt die Sedlmayr
Treuhandgesellschaft mbH, München, seit dem 30. Dezember 2005, bezogen auf das gezeichnete
Kapital der Sedlmayr AG, mit 87,25 % eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

(28) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018/19 in
Höhe von €32.409.535,66 zur Ausschüttung einer Dividende von €29,00 je dividendenberechtig-
ter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu ver-
wenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

(29) Nachtragsbericht

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2018/19 keine Vorgänge ereignet, die für die
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 21. Januar 2020

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Thomas Wagner

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK SEDLMAYR AG

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen

Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

München, den 31. Januar 2020

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

Bestandsimmobilien	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe (einschließlich Berlin und Leipzig) und der Dinkelacker Gruppe
Dinkelacker Gruppe	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 5 – zu entnehmen)
EBITDA	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände; die Abschreibungen umfassen dabei sowohl planmäßige als auch außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen
Ergebnis je Aktie	Konzernergebnis nach Ertragsteuern (im Vorjahr noch zuzüglich des mit Steuern belegten Gewinnanteils des persönlich haftenden Gesellschafters (phG)), bereinigt um den Ergebnisanteil anderer Gesellschafter im Verhältnis der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien
FFO	Fund from Operations; Konzernjahresüberschuss vor Steuern abzüglich zahlungswirksamer Zinsaufwendungen und -erträge zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie bereinigt um Ergebnisse aus Anlageabgängen und Zuschreibungen
Marktwert	Marktwert bzw. Verkehrswert; der Marktwert der Bestandsimmobilien basiert auf von der Sedlmayr AG und der Dinkelacker AG vorgenommenen sachverständigen Bewertungen. Neben der eigenen Marktkenntnis sowie aufgrund der jährlichen Kaufangebote und den veröffentlichten Marktdaten der Gutachterausschüsse werden die nachhaltig erzielbaren Miet- und Pächterlöse der Immobilien mit Vervielfältigern, denen wiederum konservative Liegenschaftszinsen zugrunde liegen, multipliziert
Sedlmayr Gruppe	Verbundene und konsolidierte Unternehmen der Sedlmayr AG, ohne die Dinkelacker Gruppe und die mit Projektentwicklungen beschäftigten und von der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH vertretenen Gesellschaften
Verschuldungsgrad	bei Buchwertbetrachtung: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zur Bilanzsumme bei Marktwertbetrachtung: zurechenbare Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zum Marktwert der Bestandsimmobilien der Sedlmayr und Dinkelacker Gruppe

Sedlmayr Grund und Immobilien AG
München

Marsstraße 46–48, 80335 München
Telefon (0 89) 51 22 -0, Telefax (0 89) 51 22 25 20
E-Mail: investor.relations@sedlmayr-ag.de
Homepage: www.sedlmayr-ag.de

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz

